

# PROJETO DE LEI Nº 11/2026

**Dispõe sobre a atuação de empresas privadas de apoio técnico à Regularização Fundiária Urbana - REURB no Município de Pinhão-PR, estabelece regras para cadastro, delimitação de atuação, elaboração de projetos, responsabilidade técnica, proteção dos ocupantes e dá outras providências.**

**Gabinete Parlamentar da Vereadora Vilma Kitcky**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PINHÃO, ESTADO DO PARANÁ, APROVA:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei disciplina a atuação de pessoas jurídicas privadas no apoio técnico, operacional, cadastral, social, jurídico e documental aos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana - REURB no âmbito do Município de Pinhão-PR.

**Art. 2º** A atuação das empresas de que trata esta Lei observará:

- I - a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- II - o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;
- III - a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- IV - a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- V - a legislação urbanística, ambiental e tributária aplicável;
- VI - os princípios da legalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência, segurança jurídica, proteção social, função social da propriedade e supremacia do interesse público.

**Art. 3º** A atuação das empresas privadas terá natureza exclusivamente auxiliar, sendo vedado o exercício de competências decisórias privativas do Município, especialmente quanto:

- I - à classificação da modalidade de REURB;
- II - à aprovação do projeto de regularização fundiária;
- III - à validação do cadastro dos ocupantes;
- IV - à expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;
- V - à prática de atos administrativos próprios do Poder Público.

## CAPÍTULO II

### DO CADASTRO PRÉVIO E DA ANÁLISE DE IDONEIDADE

**Art. 4º** Antes de iniciar qualquer atividade relacionada à REURB no território municipal, a empresa interessada deverá apresentar-se formalmente ao Município, mediante requerimento dirigido ao órgão municipal competente, visando à realização de cadastro prévio para atuação auxiliar em procedimentos de REURB.



**Art. 5º** O requerimento deverá ser instruído, no mínimo, com:

- I - atos constitutivos da pessoa jurídica e comprovante de inscrição no CNPJ;
- II - documentos de identificação de seus representantes legais;
- III - certidões de regularidade fiscal e trabalhista;
- IV - comprovação de capacidade técnica da empresa e de sua equipe;
- V - indicação do responsável técnico, com comprovação de habilitação profissional, quando exigida;
- VI - relação dos serviços que pretende executar;
- VII - declaração formal de ciência e observância da legislação aplicável à REURB;
- VIII - declaração de que a empresa atuará apenas como apoio técnico, sem exercer atribuições exclusivas do Município.

**Art. 6º** Recebida a documentação, o Município efetuará análise da idoneidade jurídica, fiscal, trabalhista e técnica da empresa, podendo:

- I - deferir o cadastro da empresa para atuação auxiliar em procedimentos de REURB;
- II - indeferir o pedido, mediante decisão fundamentada;
- III - solicitar documentos complementares ou esclarecimentos.

**Art. 7º** O cadastro da empresa perante o Município:

- I - não gera direito subjetivo à atuação irrestrita;
- II - não implica credenciamento exclusivo;
- III - não estabelece qualquer vínculo contratual com o Município;
- IV - não dispensa a observância das determinações administrativas específicas para cada núcleo urbano informal;
- V - poderá ser suspenso ou cancelado em caso de descumprimento desta Lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ATUAÇÃO**

**Art. 8º** Caberá ao Município indicar o núcleo urbano informal ou a área em que a empresa poderá atuar, com a finalidade de evitar:

- I - sobreposição de atividades;
- II - conflito de informações;
- III - duplicidade de cadastros;
- IV - apresentação simultânea de projetos conflitantes sobre a mesma área;
- V - desorganização administrativa do procedimento de REURB.

**Art. 9º** Não será admitida a tramitação simultânea de projetos conflitantes sobre o mesmo núcleo urbano informal, salvo divisão técnica expressamente aprovada pelo Município.

**Art. 10.** A delimitação territorial da atuação da empresa será formalizada pelo órgão municipal competente, com identificação do núcleo, de seus limites e, se for o caso, da etapa ou trecho autorizado.

### **CAPÍTULO IV**



## DO OBJETO DA REURB E DO FRACIONAMENTO POR ETAPAS

**Art. 11.** Não serão aceitos, para fins de processamento perante o Município, projetos de REURB restritos a lote isolado, devendo a regularização recair sobre o parcelamento do solo correspondente ao núcleo urbano informal, considerado em sua unidade territorial e funcional.

**Art. 12.** Admitir-se-á o processamento da REURB por trechos ou etapas, desde que:

I - haja viabilidade técnica e administrativa;

II - o fracionamento preserve a compreensão global do núcleo e de seu parcelamento;

III - cada etapa possua autonomia mínima para análise e implantação;

IV - a fração submetida à regularização corresponda, preferencialmente, a uma quadra ou unidade territorial equivalente, admitida solução diversa mediante justificativa técnica aprovada pelo Município.

**Art. 13.** O fracionamento por etapas não dispensa a apresentação, desde o início, de visão global do núcleo, com indicação clara das etapas propostas.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DA EMPRESA

**Art. 14.** Compete à empresa, no âmbito da área que lhe for indicada pelo Município:

I - elaborar o projeto de REURB e os documentos técnicos necessários;

II - efetuar o levantamento da origem tabular da área;

III - efetuar o cadastro socioeconômico dos ocupantes e reunir a documentação necessária;

IV - apresentar mapa técnico contendo:

a) a origem da área;

b) os limites do núcleo;

c) os confrontantes;

d) a divisão interna proposta;

e) as quadras, vias, áreas públicas e demais elementos urbanísticos;

V - elaborar memoriais, plantas, relatórios e peças técnicas exigidas pela legislação;

VI - prestar esclarecimentos e apresentar complementações técnicas solicitadas pelo Município.

**Art. 15.** O cadastro dos ocupantes realizado pela empresa terá natureza preliminar e dependerá de conferência, validação e aprovação pela Prefeitura Municipal.

**Art. 16.** A empresa responderá pela consistência, veracidade e responsabilidade técnica dos documentos que elaborar, sem prejuízo da análise e validação pelo Município.

## CAPÍTULO VI

### DOS MEMORIAIS DESCRITIVOS GEORREFERENCIADOS

**Art. 17.** Constitui requisito essencial para o processamento do projeto de REURB a apresentação de memoriais descritivos georreferenciados.

**Art. 18.** Os memoriais descritivos georreferenciados deverão abranger:

- I - o perímetro do núcleo urbano informal;
- II - as unidades imobiliárias integrantes da etapa;
- III - as quadras, vias, áreas públicas e demais elementos urbanísticos.

**Art. 19.** O georreferenciamento deverá permitir a identificação exata da localização, limites, confrontações, medidas perimetrais e área superficial.

**Art. 20.** A ausência ou inconsistência técnica dos memoriais descritivos acarretará a intimação para saneamento ou complementação no prazo fixado pelo Município e, não sanada a irregularidade, o indeferimento do pedido.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS ATRIBUIÇÕES DO MUNICÍPIO**

**Art. 21.** Compete exclusivamente ao Município:

- I - receber a apresentação formal da empresa;
- II - analisar sua idoneidade;
- III - indicar a área de atuação;
- IV - fiscalizar os trabalhos;
- V - validar o cadastro dos ocupantes;
- VI - analisar e aprovar o projeto de REURB;
- VII - expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF;
- VIII - emitir certidões administrativas quando necessário.

**Parágrafo único.** A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o instrumento administrativo próprio da REURB e constitui ato exclusivo do Poder Público Municipal.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA PROTEÇÃO DOS OCUPANTES**

**Art. 22.** A empresa deverá apresentar aos ocupantes, previamente à contratação, no mínimo:

- I - contrato escrito de prestação de serviços;
- II - cronograma das etapas;
- III - descrição clara dos serviços;
- IV - valores e forma de pagamento;
- V - informação de que a aprovação da REURB depende de análise do Município e do registro de imóveis.

**Art. 23.** Fica vedado à empresa:

- I - cobrar valores sem contrato formal;
- II - cobrar valores integrais antecipados antes da conclusão das etapas técnicas;
- III - prometer aprovação municipal ou titulação garantida;
- IV - induzir o ocupante a erro quanto ao procedimento de REURB.



## **CAPÍTULO IX**

### **DAS VEDAÇÕES**

**Art. 24.** É vedado à empresa:

- I - atuar em núcleo não indicado pelo Município;
- II - apresentar projeto de lote isolado;
- III - omitir ou distorcer informações;
- IV - realizar cadastro definitivo sem validação da Prefeitura;
- V - exercer atribuições privativas do Poder Público;
- VI - promover procedimento de REURB sobre loteamento regular já aprovado ou sobre núcleo urbano informal já anteriormente regularizado.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS SANÇÕES**

**Art. 25.** O descumprimento desta Lei sujeitará a empresa às seguintes sanções:

- I - advertência;
- II - suspensão do cadastro;
- III - cancelamento do cadastro;
- IV - multa administrativa;
- V - proibição de atuar em novos procedimentos pelo prazo de até 5 anos.

**Art. 26.** A multa será aplicada conforme regulamento, observando:

- I - a gravidade da infração;
- II - o dano causado;
- III - a vantagem obtida;
- IV - a reincidência.

**Art. 27.** As sanções não afastam:

- I - a obrigação de reparar danos;
- II - comunicação aos conselhos profissionais;
- III - comunicação ao Ministério Público quando houver indícios de ilícito.

## **CAPÍTULO XI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 28.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei, podendo estabelecer:

- I - procedimentos administrativos;
- II - modelos de documentos;
- III - checklists técnicos;
- IV - critérios de fiscalização;
- V - valores de multas;
- VI - normas complementares.



**Art. 29.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICATIVA

### Gabinete Parlamentar da Vereadora Vilma Kitcky

A presente proposição tem como objetivo disciplinar, no âmbito do Município de Pinhão-PR, a atuação de empresas privadas que prestam apoio técnico aos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana - REURB, estabelecendo regras claras de atuação, responsabilidade técnica, controle administrativo e proteção dos ocupantes beneficiários do processo de regularização fundiária.

A Lei Federal nº 13.465/2017 atribui ao Município papel central na condução da REURB, sendo de sua competência a análise, aprovação e titulação das áreas regularizadas. No entanto, a execução dos levantamentos técnicos, cadastros, plantas e memoriais frequentemente conta com apoio de empresas privadas, o que torna necessária a regulamentação dessa atuação no âmbito municipal, a fim de evitar desorganização administrativa, conflitos de informação, atuação simultânea sobre a mesma área, insegurança jurídica e prejuízos à população.

O presente Projeto de Lei não transfere competências públicas à iniciativa privada, mas organiza a atuação auxiliar dessas empresas, garantindo que o Município mantenha o controle do procedimento e que a população seja protegida contra práticas abusivas, promessas indevidas ou cobranças irregulares.

A proposta também busca assegurar que a regularização fundiária seja tratada de forma integrada, considerando o núcleo urbano informal como unidade territorial, evitando a fragmentação do procedimento e garantindo maior coerência urbanística, jurídica e social.

Além disso, o projeto estabelece regras de responsabilidade técnica, exigência de memoriais georreferenciados, delimitação de áreas de atuação, fiscalização municipal e aplicação de sanções em caso de irregularidades, fortalecendo a política pública de regularização fundiária e promovendo maior segurança jurídica para o Município e para os ocupantes.

Portanto, o presente Projeto de Lei representa importante instrumento de organização administrativa, fortalecimento institucional e proteção social, contribuindo para que a Regularização Fundiária Urbana no Município de Pinhão-PR seja conduzida com maior transparência, segurança jurídica, responsabilidade técnica e respeito ao interesse público.

Diante do exposto, submetemos a presente matéria à apreciação dos nobres Vereadores, confiantes de que sua aprovação representará relevante avanço para a política municipal de regularização fundiária e para a defesa dos direitos da população.

Gabinete Parlamentar da Vereadora Vilma Kitcky

