



**CÂMARA DE VEREADORES
FRANCISCO BELTRÃO**
Nosso compromisso é
trabalhar por você!

@camarabeltrao

Rua Tenente Camargo, 2173 - Centro
Francisco Beltrão - PR

Francisco Beltrão/PR, 08 de abril de 2025.

À Comissão de Redação e Justiça
Ref.: Projeto de Lei nº. 10/2025 do Executivo



**CÂMARA MUNICIPAL
DE FRANCISCO BELTRÃO**
PROTOCOLO

Em 08 / 04 / 25

às _____ horas, recebi o(a) presente.

Rafael Zago

Responsável

PARECER JURÍDICO

O vereador Tiago Correa, membro Presidente da Comissão de Redação e Justiça, solicitou parecer jurídico, com base na alínea "j" do artigo 35 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Francisco Beltrão, para ser analisada a constitucionalidade e a legalidade do Projeto de Lei nº. 10/2025, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no município de Francisco Beltrão.

A criação da REURB pela Lei nº 13.465/2017 foi de suma importância para garantir a função social da propriedade prevista constitucionalmente, e visa integrar os assentamentos informais à cidade regularizada, garantindo ao indivíduo segurança jurídica pelo recebimento de titulação do imóvel, bem como o acesso à infraestrutura urbana.

No âmbito da legislação federal, Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária urbana é definida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, inteligência do art. 9º, da mencionada lei.

Verifica-se assim o caráter multidisciplinar e multidimensional que envolve a aplicação da regularização fundiária urbana.

Adiante o texto da Lei da Reurb revela em diversos dispositivos que o legislador federal atribuiu aos Municípios a competência para pormenorizar e regulamentar, no âmbito de seus respectivos territórios, a aplicação da regularização fundiária urbana, especialmente no que concerne ao

CNPJ: 78.686.557/0001-15



Telefone: (46) 2601-0410

 franciscobeltrao.pr.leg.br

Instagram: @camarabeltrao



processamento administrativo dos requerimentos de regularização fundiária. Em destaque:

Art. 30, inciso II que atribui competência privativa do Município para "processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária";

Art. 31, § 8º, quando diz "... ou, na forma de regulamento": significa dizer que o Município pode e deve regulamentar a forma de requerimento e processamento do processo administrativo de Reurb;

Art. 35, inciso I, quando exige ART ou RRT: significa que o PRF (Projeto de Regularização Fundiária) deve ter anotação de responsabilidade técnica, dispensada somente quando o projeto for de lavra do próprio poder público municipal, desde que subscrito por servidor detentor da competente habilitação técnica.

Art. 36, Inc. IX quando diz que no Projeto Urbanístico que compõe o PRF, podem ser exigidos "outros requisitos que sejam definidos pelo Município".

Antes disso, a Constituição Republicana de 1988 é inequívoca na atribuição de competências aos Municípios:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (Vide

ADPF 672)

[...]

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

[...]

Outrossim, sabe-se que o nosso Município enfrenta enorme desafio em matéria de regularização fundiária urbana, sendo premente que o órgão municipal responsável em matéria de regularização fundiária receba os projetos de regularização fundiária em níveis de conformidade técnica que viabilizem que a análise aconteça dentro dos princípios constitucionais da administração pública, mormente o princípio da eficiência.





**CÂMARA DE VEREADORES
FRANCISCO BELTRÃO**

**Nosso compromisso é
trabalhar por você!**

@camarabeltrao

Rua Tenente Camargo, 2173 - Centro
Francisco Beltrão - PR

Por fim, aplicando-se o princípio da discricionariedade cumulado com da eficiência, no intuito de preservação da qualidade da prestação de serviços com ônus público, em prol da coletividade, firma-se pela necessidade do credenciamento com o mínimo de regras plausíveis para consolidação positiva do programa Escritura na Mão, programa de regularização fundiária apresentado pela COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, do qual pretende fazer parte o Município de Francisco Beltrão, através da aprovação do projeto de lei em análise.

Neste contexto, salientamos que as condições para participação no programa Escritura na Mão encontra-se em anexo a este parecer, extraído do endereço eletrônico <https://www.cohapar.pr.gov.br/Escritura-na-Mao>.

Sendo assim, cumpre destacar que o projeto de lei apresentado pelo Poder Executivo está de acordo com o ordenamento jurídico vigente no que diz respeito à sua iniciativa e competência legislativa, bem como pelas normas trazidas na Lei Federal nº 13.465/2017 e pelas condições trazidas pelo programa Estadual de regularização fundiária, apresentado pela COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, chamado de Escritura na Mão.

Ante todo o exposto, atendendo ao respeitável questionamento, tendo-se a aplicabilidade do princípio da legalidade, discricionariedade, eficiência vinculados a administração pública, bem como o princípio e direito social a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, opina-se pela constitucionalidade do Projeto de Lei nº. 10/2025 do Executivo.

Por fim, salientamos que o parecer jurídico não possui caráter vinculativo em relação às decisões das comissões permanentes e dos demais vereadores do parlamento municipal, os quais têm a discricionariedade para tomar suas decisões e expressar seus votos quanto ao mérito.

É o parecer.

Fabrício Mazon

**Advogado da Câmara Municipal
de Francisco Beltrão - PR
OAB/PR 36.868**

CNPJ: 78.686.557/0001-15



Telefone: (46) 2601-0410

franciscobeltrao.pr.leg.br

Instagram: @camarabeltrao

Of.nº 1146/2023- DIRF

Curitiba, 31 de julho de 2023.

Assunto: Programa de Regularização Fundiária – Escritura na Mão

Senhor (a) Prefeito (a),

A **Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR**, por meio do Diretor Presidente, Jorge Lange, do Diretor de Regularização Fundiária, Álvaro José Cabrini Junior, e da Superintendente de Regularização Fundiária, Giovanna Stallivieri Fernandes que subscrevem abaixo, **torna pública** a reabertura para o envio das **manifestações de interesse** na participação dos municípios no Programa de Regularização Fundiária denominado **“Escritura na Mão”**, bem como a, devendo-se observar as seguintes **condições**:

1º Poderão participar do programa todos os Municípios do Estado do Paraná com demanda habitacional cadastrada no SISPEHIS – Sistema de Informações sobre necessidades Habitacionais do Paraná.

2º Serão objeto de regularização pelo programa os núcleos urbanos informais consolidados, que não possuem restrição ambiental, que não são classificadas como de risco para os seus ocupantes, em que não há a necessidade de realocação de pessoas nas áreas indicadas para a regularização fundiária;

3º Os núcleos deverão estar ocupados predominantemente por população de baixa renda, que, para os fins do presente programa, são aquelas com renda familiar de até 3 salários mínimos, ou inferior, se assim declarada em ato do Poder Executivo municipal, e que não sejam proprietário de outros imóveis, além daquele em processo de regularização.

4º Serão executados no âmbito do programa a contratação das etapas eminentemente documentais do processo de regularização fundiária, quais sejam: (a) topografia georreferencial, (b) elaboração e aprovação do projeto de regularização fundiária, (c) registro do Projeto de Regularização Fundiária e da Certidão de Regularização Fundiária e (d) entrega dos títulos aos seus beneficiários.

5º Nos casos em que houver unidade imobiliária não residencial e/ou cujo beneficiário não se enquadre no conceito de baixa renda, desde que localizada em núcleo urbano informal ocupado predominantemente por família de baixa renda, poderá ser utilizada a previsão contida no § 7º do artigo 5º do Decreto 9.310/2018, classificando-se a Reurb por unidade imobiliária regularizada.

6º Os demais legitimados legalmente ao processo de REURB, nos termos da legislação aplicável, que desejem participar do programa, deverão solicitar formalmente ao Município em que estão localizados os pretensos beneficiários, para que a autoridade competente encaminhe Manifestação de Interesse à Companhia, cumprindo-se todos os requisitos previstos no programa.

7º Não serão objeto de regularização os imóveis vazios ou que não sejam utilizados diretamente pelo titular da posse, como os que estejam locados.

8º A manifestação de interesse tem por finalidade identificar o cumprimento dos requisitos do programa, a área, algumas características das famílias ocupantes, o contexto da proposta de regularização, bem como demais detalhes que serão fundamentais para a elaboração do Termo de Referência e posterior publicação do edital de licitação.

Portanto, devem constar da manifestação de interesse os seguintes documentos/informações:

A. Declaração do poder público municipal, atestando/indicando:

- a) Que tem conhecimento das normas e diretrizes do PROGRAMA ESCRITURA NA MÃO e que estão sendo cumpridas todas as suas regras e premissas;
- b) Que as áreas indicadas para a regularização fundiária são classificadas como NÚCLEO URBANO INFORMAL - aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- c) Que as áreas indicadas para a regularização fundiária foram cadastradas dentro do SISPEHIS – Sistema de Informações de Necessidades Habitacionais do Paraná;
- d) Que as áreas indicadas para a regularização fundiária não possuem restrição ambiental;
- e) Que as áreas indicadas para a regularização fundiária não são classificadas como de risco para os seus ocupantes;
- f) Que não há a necessidade de realocação de pessoas nas áreas indicadas para a regularização fundiária;
- g) Que a ocupação das áreas indicadas para a regularização fundiária é consolidada;
- h) Que a área indicada para ser regularizada é ocupada predominantemente por população de baixa renda, que, para os fins do presente programa, são aquelas com renda familiar de até 3 salários mínimos, ou inferior, se assim declarada em ato do Poder Executivo municipal, e que os beneficiários não possuem outro imóvel no Município, além do que será objeto de regularização;
- i) Quais as ações o Município irá tomar para inclusão social e geração de renda dos beneficiários do processo de regularização ou justificar, se desnecessárias;
- j) Quais as obras de infraestrutura e de equipamentos públicos eventualmente planejados para o entorno do local a ser regularizado ou justificar, se desnecessários;
- k) Que indica os servidores que serão relacionados como suportes técnicos do Município junto a COHAPAR, bem como perante as empresas participantes dos procedimentos licitatórios que culminarão com a prestação dos serviços do objeto do programa, os quais deverão, eventualmente, fornecer os dados e documentos necessários para condução do processo de regularização;
- l) Que foram mobilizadas as famílias e os líderes comunitários da região a sofrer a intervenção;
- m) Que o cadastro social encaminhado corresponde a, no mínimo, 90% das famílias moradores da poligonal a ser regularizada; os demais cadastros poderão ser realizados na ocasião da aprovação da proposta; e

n) Realizar o preenchimento da ficha de vistoria de imóveis no padrão COHAPAR.

B. Cadastro social das famílias, contendo necessariamente: nome, RG, CPF, composição familiar, tipo e tempo de posse, renda familiar, e declaração de que não possui imóvel no Município, além do que está em processo de regularização, entre outras informações relevantes ao processo de regularização fundiária.

a) Para comprovação do tempo de posse serão aceitos documentos como: contrato de compra e venda, conta de luz ou água, declaração de 3 testemunhas atestando o tempo de moradia, recibo de pagamento de compra do imóvel, entre outros que indiquem o tempo de posse e por quem era exercida;

b) A verificação da renda familiar deverá ser feita com base em documentos como:

b.1. Assalariados: 3 últimos holerites, Carteira de Trabalho e extrato do FGTS atualizado;

b.2. Empresários/Autônomos: Imposto de Renda ou 3 últimos Pró-Labores;

b.3. Não assalariados: 3 últimos extratos da conta corrente constando o valor do limite do cheque especial e 3 últimas faturas do cartão de crédito;

b.4. Aposentados: Último extrato do INSS e número do benefício.

C. Indicação do local da ocupação a ser regularizada através das ferramentas Google Earth/Google Maps e mapa de localização firmado por técnico habilitado;

D. Cópia atualizada das matrículas ou certidões de transcrição das áreas indicadas para a regularização fundiária, de forma que se tenha a sua identificação perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca em questão.

E. Cópia dos mapas de referência, estabelecendo as poligonais identificando as matrículas e transcrições das áreas indicadas.

F. Cópia do Plano Diretor e das leis municipais que dispõem do Perímetro Urbano, do Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo Urbano, e do Parcelamento do Solo Urbano, além do mapa de referência da localização das áreas de intervenção;

G. Cópia dos Documentos Pessoais do Prefeito; e

H. Termo de Posse do Prefeito;

9º A documentação dos interessados deverá ser dirigida ao Protocolo Geral da COHAPAR, por meio digital, no endereço ptgr@cohapar.pr.gov.br, cujo setor providenciará o regular processamento e tramitação inicial.

10º Eventual imprecisão ou equívoco nas informações prestadas, e que impliquem em aumento de custo no projeto de regularização contratado por meio de processo licitatório, acarretarão a responsabilização dos signatários dos atestados acima relacionados pelos prejuízos suportados pela COHAPAR.

11º As manifestações de interesse encaminhadas pelos legitimados ao processo de Reurb diretamente à COHAPAR, serão redirecionadas novamente aos Municípios

competentes, para que estes formalizem a intenção de participação no programa, bem como para que complementem a documentação, na forma aqui tratada.

12º De posse da documentação encaminhada pelo Município interessado, a equipe da DIRF – Diretoria de Regularização Fundiária irá realizar a análise dos documentos e informações encaminhadas, podendo requerer a complementação da documentação para elaboração do Termo de Referência.

13º A área apontada deve guardar as características registradas no SISPEHIS e qualquer divergência injustificada implicará na reprovação da habilitação ao programa.

14º Com a documentação em ordem, efetivada a vistoria in loco e findo o período de envio das manifestações de interesse, a DIRF – Diretoria de Regularização Fundiária irá divulgar a lista dos Municípios habilitados bem como a ordem de atendimento.

15º Serão habilitados os Municípios com demanda habitacional previamente cadastrada no SISPEHIS, seguindo-se, a partir disto, a cronologia dos protocolos. Excetuam-se, porém, estas regras quando houver a atração de algum projeto por outro habilitado anteriormente em razão da proximidade das ocupações e a consequente economia para contratação em bloco, de modo que esta atração afastará o critério cronológico.

16º Concomitantemente será fornecido ao ente habilitado o acesso ao sistema de cadastro *on-line*, a fim que se incluam os dados relativos às famílias beneficiárias, conforme cadastro fornecido no ato da apresentação da manifestação de interesse. O preenchimento completo do cadastro *on-line* é condição para a contratação da empresa para implementação da regularização fundiária.

17º Poderão ser objeto de regularização fundiária pelo programa Escritura na Mão, imóveis ocupados, públicos ou privados, em que não haja atuação da COHAPAR por meio de outros programas, **até o limite da disponibilidade financeira do programa.**

18º Serão aplicadas, para fins de custeio, as regras do artigo 26 do Decreto 9310/2018, cabendo aos entes listados no citado dispositivo a responsabilidade pelo projeto e implantação da infraestrutura.

As dúvidas, informações ou outros elementos necessários ao perfeito entendimento do Ofício de Convocação, poderão ser dirimidas com a equipe técnica da DIRF - Diretoria de Regularização Fundiária, mediante solicitação por escrito, através do endereço eletrônico carinesilva@cohapar.pr.gov.br, ou pelo telefone (41) 3312-5833.

Atenciosamente,

Jorge Lange
Diretor Presidente

Álvaro José Cabrini Junior
Diretor de Regularização Fundiária

Giovanna Stallivieri Fernandes
Superintendente de
Regularização Fundiária

Documento: **OFICIOESCRITURADAMAOMANIFESTACAODEINTERESSE.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Jorge Luiz Lange** em 01/08/2023 16:20, **Alvaro Jose Cabrini Junior** em 02/08/2023 15:03.

Assinatura Avançada realizada por: **Giovanna Stallivieri Fernandes (XXX.765.539-XX)** em 01/08/2023 17:14 Local: COHAPAR/SURF.

Inserido ao protocolo **16.684.098-8** por: **Reginaldo Nogueira Guimarães Junior** em: 01/08/2023 16:09.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
37c0f9c7cf2deb23ec99db14cd4e320.