

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE CURITIBA (DECRETO MUNICIPAL 390/2026)

**Raphaela Thêmis Leite Jardim**

*Pós-graduanda em Planejamento e Gestão de Cidades pela USP*

*Especialista e Direto Administrativo pelo IDRFB*

*Advogada da Justen, Pereira, Oliveira e Talamini*

*raphaela.jardim@justen.com.br*

### 1. Regularização fundiária urbana

A urbanização acelerada produziu a existência da cidade informal, caracterizada por ocupações à margem do planejamento estatal, loteamentos clandestinos e assentamentos precários. A consolidação dos núcleos urbanos informais demandou a criação de novas medidas de promoção do ordenamento territorial. Passou-se a tratar da regularização fundiária urbana (José Afonso da Silva critica o uso do termo “fundiária”, que se aplicaria com maior propriedade às terras rurais. Em relação ao solo urbano, sugere o uso das expressões “terrenos” ou “solo urbanos”. *Direito urbanístico brasileiro*. 9. ed. São Paulo: JusPodivm, 2025, p. 340).

A Lei 13.465/2017 estabelece normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana (Reurb) em todo o território nacional. Prevê que a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

A Lei viabiliza a regularização fundiária ao prever parâmetros técnicos e urbanísticos, prazos e procedimentos diferenciados para facilitar a concessão do título de propriedade.

### 2. Normas previstas no Plano Diretor do Município de Curitiba

Recentemente o Município de Curitiba publicou o Decreto 390/2026, que regulamenta a regularização fundiária urbana de interesse social no âmbito do Município. Mas o tema da regularização fundiária já estava previsto no Plano Diretor (Lei 14.771/2015) que estabeleceu:

- a elaboração do Plano Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (art. 4, §3º, inc. II, alínea a);
- que os prazos para regularização de imóveis irregulares não se aplicam aos imóveis existentes em lotes que se encontram em processo de regularização fundiária perante entes públicos (art. 33, §3º);
- a promoção da regularização fundiária de interesse social nos assentamentos irregulares como diretriz da política de habitação de interesse social (art. 80);

- que o zoneamento deve considerar o Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS de Regularização Fundiária, em área ocupada por assentamentos irregulares passíveis de consolidação (art. 82, inc. I);
- possibilidade de transformação de áreas em SEHIS para fins de regularização fundiária via Decreto Municipal (art. 90);
- adoção de diretrizes urbanísticas e de edificação flexíveis, ainda que conflitantes com as diretrizes do zoneamento local (art. 91);
- o direito de preempção do Município para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para regularização fundiária (art. 142, inc. I); e
- aplicação dos recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária (art. 147, inc. I).

### **3. Promulgação do Decreto 390/2026**

A regularização fundiária de interesse social e a de interesse específico no Município de Curitiba se submetem ao processo previsto no Decreto 1.864/2024. O processo era conduzido pela Comissão de Regularização de Loteamentos (CRL).

A regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) se refere aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e a de interesse específico (Reurb-E) aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda (art. 13 da Lei 13.465/2017).

O Decreto 390/2026 introduziu inovações metodológicas com a intenção de acelerar o processo para obtenção da Certidão de Regularização Fundiária. O Decreto se aplica somente aos processos de regularização fundiária de interesse social, destinada à população de baixa renda cuja renda familiar não ultrapasse três salários-mínimos (art. 3º, inc. III).

O Decreto promoveu alterações significativas no que se refere ao papel da Cohab e à tramitação do projeto de regularização fundiária simultaneamente nos diversos órgãos municipais envolvidos (art. 35).

O processo de regularização fundiária de interesse específico ainda se submete ao previsto no Decreto Municipal 1864/2024 (art. 1º, §2º do Decreto 390/2026). O novo Decreto revogou o Decreto 1.864/2024 apenas na parte em que se refere à regularização fundiária de interesse social (art. 65).

### **4. A questão da identificação dos núcleos informais**

Embora a Lei 13.465/2017 tenha estabelecido que a regularização fundiária urbana somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais existentes

até 11.12.2016, o Decreto 390/2026 previu que em âmbito municipal o limite temporal é 12.07.2017 (art. 1º, §1º).

O mapa cadastral do Município deve identificar os núcleos urbanos informais (art. 2º), mas a ausência de tal identificação não impede que a Cohab requeira a regularização de área não previamente cadastrada (art. 2º, §1º).

Note-se que o Plano Diretor do Município de Curitiba já previa o Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS destinado a empreendimentos de interesse social (art. 81). Previa inclusive o “SEHIS de Regularização Fundiária”, a ser demarcado em área ocupada por assentamentos irregulares passíveis de consolidação com o objetivo de implantação de regularização fundiária de interesse social (art. 82, inc. I). E previa que áreas passíveis de intervenção para fins de regularização fundiária poderão ser transformadas em SEHIS por meio de Decreto Municipal (art. 90).

Sob outro ângulo, a Lei Federal de regularização fundiária (13.465/2017) reconheceu aos Municípios a possibilidade de instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento de planejamento urbano (art. 18, o que também já era objeto do Estatuto da Cidade). Mas ressaltou que a regularização fundiária urbana não está condicionada à existência de ZEIS (art. 18, §2º).

Ou seja, embora a Lei Federal preveja a instituição de ZEIS, o Plano Diretor de Curitiba se refere ao SEHIS e o Decreto Municipal à identificação de núcleos urbanos informais. Todas as normas autorizam a regularização fundiária independente da prévia classificação ou demarcação da área.

De um lado, é possível compreender a intenção de viabilizar a regularização fundiária mesmo nos casos em que o Município não tenha previamente identificado a existência da área passível de regularização. Mas de outro cabe tecer crítica relacionada à falta de planejamento em matéria de política urbana.

## **5. O papel da Cohab**

O Decreto 1.864/2024 conferiu à Comissão de Regularização de Loteamentos competência para conduzir o processo, inclusive mediante a apresentação de parecer conclusivo sobre projeto de regularização fundiária urbana (art. 48). Agora, o protagonismo é da Cohab.

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) é sociedade de economia mista, que tem como acionista majoritário o Município de Curitiba. É responsável pela execução da política habitacional do Município.

A Cohab tem como objetivo a execução de projetos de urbanização de vilas, reassentamento de famílias em situação de risco ou insalubridade e regularização fundiária de áreas irregulares. Também se dedica a fomentar a produção de unidades habitacionais (art. 2º do Estatuto da Cohab).

O Decreto 1.864/2024 atribuiu à Cohab a competência para requerer regularização fundiária, realizar análise preliminar do cabimento e se manifestar quanto ao projeto de regularização fundiária.

Com a promulgação do Decreto 390/2026, a Cohab passa a desempenhar papel central na coordenação do processo de regularização fundiária de interesse social, organizando o fluxo dos processos e articulando a atuação das diferentes áreas técnicas.

Assim, a Cohab passa a desenvolver papel ainda mais relevante na gestão territorial do Município.

## **6. Encaminhamento simultâneo aos órgãos e regularização por etapas**

Outra inovação se refere à previsão de que o requerimento de regularização fundiária tramitará simultaneamente nos órgãos municipais envolvidos (art. 35).

Caberá a cada um dos órgãos se manifestar sobre a aprovação da instauração da regularização fundiária a partir de formulários técnicos anexos ao Decreto. Ao final, deverão indicar todas as medidas e intervenções necessárias à viabilização da regularização fundiária.

A possibilidade de regularização por etapas prevista no art. 25, §7º, do Decreto 390/2026 não é propriamente uma inovação. A medida já estava prevista no Decreto 1.864/2024 (art. 33, §3º) e é mecanismo adotado em outros locais, como o Município de São Paulo (art. 30, inc. XII e §2º da Lei 17.734/2022).

A medida consiste em autorizar a implementação da regularização fundiária em apenas uma parcela de um mesmo núcleo urbano informal. Será aplicável aos casos em que parte da área não possui impedimentos ou riscos, enquanto outras partes do mesmo núcleo aguardam obras ou adequações relacionadas à infraestrutura essencial.

## **7. Conclusão**

O Decreto 390/2026 revela um esforço do Município de Curitiba em acelerar a integração da cidade informal à cidade formal. O protagonismo estratégico e operacional foi transferido à Cohab, que passa a coordenar o processo, substituindo a condução anterior feita pela Comissão de Regularização de Loteamentos.

A previsão de que a regularização fundiária independe da identificação prévia dos núcleos informais no mapa cadastral enuncia falta de planejamento da política urbana. Especialmente no que se refere à regularização fundiária de interesse social, em que o custo da regularização recai sobre o Município, o planejamento mediante estabelecimento de metas, prioridades e indicadores de desempenho é essencial.

O Plano Diretor do Município está em fase de revisão e suas discussões devem considerar o disposto no Decreto 390/2026, especialmente no que se refere à necessidade de identificação de núcleos urbanos informais.

## **Informação bibliográfica do texto:**

JARDIM, Raphaela Thêmis Leite. Regularização fundiária de interesse social no município de Curitiba (Decreto Municipal 390/2026). Informativo Justen,

Pereira, Oliveira e Talamini, Curitiba, n.º 229, março de 2026, disponível em <http://www.justen.com.br>, acesso em [data].