



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



EXMA. SRA. JULIANE DUARTE – VER. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES – RO

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES (A) VEREADORES (A)
EXCELENTÍSSIMA MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES -
MENSAGEM DE PROJETO DE LEI Nº 58

Acrescente na seguinte mensagem justificativa que foi instaurado um procedimento Administrativo de acompanhamento de políticas públicas pelo Ministério Público, com objetivo de acompanhar as medidas empreendidas pelo Município acerca dos imóveis do conjunto habitacional (recomendação nº 026/2025 1ªPJ-CMQ):

Pelo presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei, que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Costa Marques e dá outras providências.

A presente iniciativa busca estabelecer normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana em nosso Município, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e com o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que a regulamenta. Trata-se de medida de grande relevância social e jurídica, voltada à integração de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes, garantindo segurança jurídica, acesso a serviços públicos, melhoria da infraestrutura e efetivação do direito fundamental à moradia digna.

Registre-se, ainda, que o Ministério Público instaurou procedimento administrativo de acompanhamento de políticas públicas, consubstanciado na Recomendação nº 026/2025 – 1ª PJ-CMQ, com o objetivo de fiscalizar e acompanhar as medidas empreendidas pelo Município acerca dos imóveis integrantes do conjunto habitacional local. A circunstância reforça a urgência e a necessidade de disciplinar a matéria por meio de legislação própria, a fim de assegurar a adequada implementação das políticas públicas e o atendimento aos anseios da coletividade.

A proposta contempla a aplicação da REURB em suas diferentes modalidades, de interesse social e de interesse específico, disciplinando critérios para a titulação, procedimentos técnicos, atribuições dos legitimados e competências do Município. Além da concessão de títulos de propriedade, o programa abrange medidas urbanísticas, ambientais e sociais, permitindo que a regularização seja instrumento de inclusão, cidadania e desenvolvimento sustentável.

Avenida Chianca, 1381, Centro, Costa Marques, Rondônia – CEP: 76937-000
procuradoria@costamarques.ro.gov.br

Página 1 de 10





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Com a aprovação da matéria, o Município de Costa Marques passará a contar com marco legal próprio para tratar da regularização fundiária urbana, adequando-se à legislação federal e fortalecendo a política urbana local.

Por todo o exposto, solicito a V. Exa. e os Nobres Edis que aprecie a matéria em caráter de **URGÊNCIA ESPECIAL**, em Sessão Ordinária, nos termos do Regimento interno da Casa Legislativa.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

Edifício-Sede do Poder Executivo de Costa Marques, RO., 16 de outubro de 2025.

DR. FABIOMAR AGOSTINI BENTO
Prefeito do Município de Costa Marques

DR. MARCOS ROGÉRIO GARCIA FRANCO
Procurador-Geral do Município de Costa Marques





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 58/2025

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE COSTA MARQUES, Estado de Rondônia, no uso de suas atribuições legais que lhe é conferida no artigo 68 da Lei Orgânica do Município de Costa Marques.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE COSTA MARQUES** aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I:

Art. 1º. Fica instituído no Município de Costa Marques normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e suas regulamentações.

Art. 2º. O Poder Executivo Municipal implementará no espaço urbano local, as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 1º. § 1º. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, dos últimos cinco anos.

§ 2º. Para a elaboração do projeto de regularização fundiária, será utilizado preferencialmente o método de georreferenciamento, ou planta em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização, que evitem a propagação de erros, assinados por um profissional habilitado na área.

§ 3º. Os projetos poderão ser formulados de forma individual, por lotes, ou coletivamente, por quadra ou conjunto de quadras.

Art. 3º. A REURB compreende duas modalidades:

I. REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim classificados e declarados pelo Poder Executivo Municipal;

Avenida Chianca, 1381, Centro, Costa Marques, Rondônia – CEP: 76937-000
procuradoria@costamarques.ro.gov.br





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



II. REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º. Na REURB, o município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal na regularização coexistindo as duas modalidades em um mesmo projeto classificando os beneficiários como REURB-S ou REURB-E de acordo com sua renda e informando na lista de beneficiários a modalidade de cada um.

§ 2º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 3º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§ 4º. Para a classificação da REURB na modalidade REURB-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda não poderá ser superior ao quintuplo do salário mínimo vigente no País, nos termos do parágrafo único do artigo 6º do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que regulamenta a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 5º. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos no art. 8º do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que regulamenta a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 4º. São legitimados a requerer a REURB:

I. a União, o Estado, e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II. os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

Avenida Chianca, 1381, Centro, Costa Marques, Rondônia – CEP: 76937-000
procuradoria@costamarques.ro.gov.br





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



IV. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V. o Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 4º. Os documentos que deverão acompanhar o requerimento, a comprovação de posse, renda, documentos pessoais, mapas, memoriais descritivos assinados e atos notariais, são de responsabilidade dos requerentes.

Art. 5º. Compõe o projeto da REURB:

I - A planta com georreferenciamento e o memorial descritivo do núcleo urbano a ser regularizado, que deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público conforme parágrafo único 5º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho 2017;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos individualizados dos imóveis a serem regularizados;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, quando houver;

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo, ou por obras a serem feitas, se houver;

XI - Na REURB-E os ocupantes do núcleo urbano serão responsáveis pelo custeio de todas as despesas decorrentes da regularização fundiária, incluindo a elaboração de projetos técnicos, registros cartoriais, emolumentos, taxas e demais despesas necessárias para a conclusão do processo de REURB.

XII - Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do *caput*.

XIII - Na Certidão de Regularização Fundiária – CRF, será discriminado, que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 que regulamenta a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, quando for o caso.

XIV - Para fins da regularização prevista o estudo técnico ambiental considerará ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado conforme § 7º, do artigo 4º, do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 que regulamenta a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Art. 6º. As obras de Infraestrutura básica para a aplicação da REURB conterá no mínimo os seguintes equipamentos:

I - Arruamento;

II - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

III - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, ou soluções para o esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

IV - rede de energia elétrica domiciliar;





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



V - soluções de drenagem, quando necessário;

Parágrafo único - As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

Art. 7º. Para a fixação dos valores a serem cobrados dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, deverá o Departamento Arrecadação Fundiária do Município, elaborar a avaliação de mercado dos imóveis, garantindo que os preços reflitam seu valor real e respeitando os princípios de transparência, igualdade e impessoalidade no processo de titulação.

Art. 8º. Compete ao Município:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária –CRF.

§ 1º. Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 2º. As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 3º. Na REURB-S de imóveis públicos, a União, o Estados, e o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 4º. Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para registro imediato da aquisição de propriedade, a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, acompanhada do projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação, bem como a identificação das áreas que estes ocupam, dispensando outros documentos, ainda que exigidos na fase de instrução do processo.

§ 5º. O Poder Público poderá atribuir o domínio por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar e envio de lista complementar ao Cartório de Registro de Imóveis.





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



§ 6º. O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte ao núcleo urbano informal.

§ 7º. A utilização do procedimento previsto nesta lei, não impede a regularização das unidades imobiliárias por outra forma ou programa, que não a de legitimação fundiária.

§ 8º. Caberá ao Poder Público municipal no REURB-S notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e terceiros eventualmente interessados, por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, da transcrição do imóvel ou do cadastro imobiliário do município, sendo considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço, ou na impossibilidade de entrega, a notificação será feita por edital, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias.

§ 9º. Quando houver na planta que acompanha o requerimento a assinatura dos confrontantes com reconhecimento de firma, concordando com as confrontações fica dispensada, em relação a estes, a notificação de que trata o parágrafo anterior.

Art. 9º. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465 /2017, e no Decreto que a regulamentou deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento, inclusive daquelas já aprovadas pelo Poder Público anteriormente à promulgação desta Lei.

Art. 10. O requerimento será composto por:

I - Planta georreferenciada e memorial descritivo da área a ser regularizada assinada por um profissional legalmente habilitado, ficando dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público conforme parágrafo único 5º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, preferencialmente com firma reconhecida da assinatura dos confrontantes;

II - Documento de identidade com foto dos beneficiários;

III - Comprovante de estado civil;

IV - Número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF dos beneficiários;

V - Identificação dos confrontantes;

VI - Comprovante de renda dos beneficiários;

VII - Documentos que comprovem a posse do imóvel por mais de cinco anos;

Avenida Chianca, 1381, Centro, Costa Marques, Rondônia – CEP: 76937-000
procuradoria@costamarques.ro.gov.br





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



VIII - Em casos de REURB-E, em se tratando de imóveis de titularidade do município, o comprovante de pagamento ou doação.

Art. 11. É facultado ao município estabelecer convênio ou outras formas de cooperação com legitimados a requerer a REURB, para atingir os objetivos desta lei.

Art. 12. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal, ou na forma da Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

§ 3º. As câmaras de que tratam o caput poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB, suspende a prescrição.

§ 5º. Os imóveis que estiverem em litígio judicial poderão fazer parte de mediação e de acordo de que trata o presente artigo, devidamente acompanhado pelo setor social do Município.

Art. 13. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo de aprovação da REURB, que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

- I -** o nome do núcleo urbano regularizado;
- II -** a localização do núcleo urbano regularizado;
- III -** a modalidade da REURB;
- IV -** os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma, quando for o caso;
- V -** a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- VI -** a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante,





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

VII - Indicação da matrícula de origem quando houver;

Parágrafo único - A CRF, na hipótese de REURB somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 14. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art. 15. O projeto de REURB aprovado será enviado ao Poder Legislativo, para autorização da emissão da Certidão de regularização fundiária - CRF.

Art.16. Os projetos de REURB já aprovados até a promulgação desta Lei de cujas matrículas estão de posse seus proprietários ficam devidamente convalidados.

Art.17. Quando se tratar de REURB-S de imóveis públicos, a União, o Estados, e o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a efetuar a contratação de terceiros, mediante prévia licitação, na finalidade de promover a regularização dos imóveis;

Art.18. Quando se tratar de REURB-S de imóveis públicos, a União, o Estados, e o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF com vinculação a ente público credor, em se tratando de imóvel adquirido através de Fundo Habitacional específico, desde que já adimplidas 50% (cinquenta por cento) ou mais das parcelas contratadas.

Art. 19. Esta lei poderá ser regulamentada por decreto.

Art. 20. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício-Sede do Poder Executivo de Costa Marques, RO., 16 de outubro de 2025.

DR. FABIOMAR AGOSTINI BENTO
Prefeito do Município de Costa Marques

Avenida Chianca, 1381, Centro, Costa Marques, Rondônia – CEP: 76937-000
procuradoria@costamarques.ro.gov.br





PREFEITURA DE COSTA MARQUES - RO

AV. CHIANCA, 1.381 - CENTRO - COSTA MARQUES / RO - CEP: 76.937-000

CNPJ: 04.100.020/0001-95

Assinaturas do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **FABIOMAR AGOSTINI BENTO - PREFEITO**,
CPF: 011.25*. **2-*0 em 16/10/2025 13:59:01, Cód. Autenticidade da Assinatura:
13Z2.8U59.100Z.X058.5271, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **MARCOS ROGERIO GARCIA FRANCO -**
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO, CPF: 740.30*. **2-*0 em 16/10/2025 13:16:39,
Cód. Autenticidade da Assinatura: **13E1.5A16.638U.711U.0087**, com fundamento na Lei
Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **1.208.5C7** - Tipo de Documento: **PROJETO DE LEI**

Elaborado por **HENRIQUE VEREDIANO BENFICA**, CPF: 030.59*. **2-*7, em 16/10/2025 - 13:10:39

Código de Autenticidade deste Documento: **13W4.8U10.5399.412H.7025**

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

<https://athus.costamarques.ro.gov.br/verdocumento>





PARECER AO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 58/2025

"PARECER jurídico ao projeto de Lei Ordinária nº 58/2025, de autoria do poder executivo Municipal, que dispõe sobre a instituição do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no município e dá outras providências. "

RELATÓRIO

Chegou a esta Assessoria Jurídica o Projeto de Lei Ordinária nº 58/2025, de autoria do Poder Executivo Municipal, que Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no município e dá outras providências".

O projeto tem por finalidade criar no âmbito do município de Costa Marques/RO., normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária Urbana - REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.



A iniciativa decorre, ainda, da Recomendação nº 026/2025 - 1ª PJ-CMQ, expedida pelo Ministério Público, que acompanha a implementação de políticas públicas voltadas à regularização de imóveis oriundos de conjunto habitacional local

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A matéria tratada é de competência concorrente entre a União, os Estados e os Municípios, conforme o art. 24, I, da Constituição Federal, sendo de atribuição do ente municipal editar normas de interesse local e suplementar a legislação federal no que couber.

A regularização fundiária urbana (REURB) encontra-se disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018, que definem os procedimentos, os legitimados e as modalidades da regularização (REURB-S e REURB-E). A legislação municipal, portanto, deve observar os parâmetros e limites fixados pela legislação federal, sob pena de vício de ilegalidade e inconstitucionalidade por invasão de competência legislativa da União.

Analisando o teor do projeto, observa-se que o texto demonstra adequação técnica e boa sintonia com as normas federais, contemplando disposições relativas às modalidades de REURB, legitimados, requisitos de



infraestrutura, tramitação administrativa e emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Também merece destaque positivo a previsão de instituição de Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (art. 12), em consonância com a Lei Federal nº 13.140/2015 (Lei da Mediação), bem como o reconhecimento da possibilidade de regularização em áreas públicas (art. 8º, §3º), conforme autorizado pela própria Lei nº 13.465/2017.

Todavia, identificam-se duas inconsistências que demandam adequação, a fim de assegurar plena conformidade jurídica e constitucional ao texto proposto.

PONTO QUE NECESSITA DE ADEQUAÇÃO

- **ART. 15 - NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO À LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES.**

O artigo 15 do projeto de lei prevê:

"O projeto de REURB aprovado será **enviado ao Poder Legislativo, para autorização** da emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF."

Nos termos do art. 26 da Lei Federal nº 13.465/2017, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é

CRF



PODER LEGISLATIVO
GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
ASSESSORIA JURÍDICA



o ato administrativo que aprova a regularização fundiária, de competência do Poder Executivo.

A exigência de autorização do Poder Legislativo para a emissão de cada CRF afronta a natureza administrativa do ato e pode configurar indevida interferência em atribuições típicas do Executivo, contrariando o princípio da separação e independência dos Poderes (art. 2º da Constituição Federal).

A aprovação legislativa de cada processo individual de REURB geraria morosidade e burocratização incompatíveis com a finalidade do programa, que visa dar celeridade e segurança jurídica à regularização de moradias e ocupações consolidadas.

RECOMENDAÇÃO:

Excluir o art. 15 do Projeto de Lei, ou reformulá-lo, de modo que a emissão da CRF seja competência exclusiva do Poder Executivo, após o cumprimento dos requisitos legais e administrativos previstos.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, entende esta Assessoria Jurídica que o Projeto de Lei Ordinária nº 58/2025 revela-se juridicamente viável e de relevante interesse público, observando, em sua essência, os preceitos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.



PODER LEGISLATIVO
GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES
ASSESSORIA JURÍDICA



Contudo, para assegurar sua plena conformidade legal e constitucional, recomenda-se a correção do dispositivo mencionado, qual seja o **artigo 15**, do referido projeto de lei ordinária, suprimindo a exigência de autorização legislativa para a emissão da CRF.

Com o ajuste, o projeto estará apto a ser apreciado e aprovado pelo Plenário, podendo servir como importante instrumento de promoção da cidadania, da regularização fundiária e da efetivação do direito à moradia no Município de Costa Marques.

É o parecer.

Salvo melhor juízo.

Costa Marques/RO, 03 de novembro de 2025.

Eric Alves Mandrick

Eric Alves Mandrick

Assessor Jurídico

Dec. 63/2025



CONSIDERANDO que a ocupação irregular e a negociação informal das referidas casas repr

RESOLVE RECOMENDAR À PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA MARQUES E À S
PLANEJAMENTO QUE que:

1. Elaborem, no prazo de 90 (noventa) dias, proposta normativa destinada a regulamentar a destinação critérios objetivos de uso, prioridade de atendimento, obrigações dos ocupantes e mecanismos de fiscalização;

2. Implementem a REURB-E, assegurando que:

a) os ocupantes arquem com os custos decorrentes da regularização, incluindo projetos técnicos, registros e demais

b) seja observada a avaliação de mercado dos imóveis para a fixação dos valores a serem cobrados dos assentados;

c) sejam garantidas condições de transparência, igualdade e impessoalidade no processo de titulação;

3. Abstenham-se de permitir a ocupação, cessão ou alienação informal dos imóveis, até que se torne compatível com os princípios constitucionais;

Concede-se o prazo de **15 (quinze) dias úteis** para que informe a esta Promotoria de Justiça o acatamento

Adverte-se que o não atendimento desta Recomendação poderá implicar a adoção das medidas judiciais em favor do patrimônio público e da ordem jurídica.

Costa Ma

MAIKO CRISTHYAN CARLOS DE MIRANDA

Promotor de Justiça



Assinado eletronicamente por:

Maiko Cristhyan Carlos De Miranda, Promotor de Justiça, cadastro 21878



Documento assinado eletronicamente em 18/09/2025 às 11:05. A autenticidade pode ser conferida em
<https://centraldeassinaturas.mpro.mp.br/verifica/4b06a87a-6788-4066-b439-4ccf40520aab>