ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação 372 – 13/02/92

OFÍCIO Nº095/GAB/PMMA/2026. Ministro Andreazza/RO, 13 de abril de 2026.

À Sua Excelência
Ver. JUSCILEIA ALVES DA SILVA OLIVEIRA
Presidente da Câmara dos Vereadores.
Ministro Andreazza-RO.

ASSUNTO: VETO PARCIAL AO AUTÓGRAFO Nº 017/CMMA/2026

Senhora Presidente,

Sirvo-me do presente para comunicar a Vossa Excelência e aos nobres membros da Câmara Municipal de Ministro Andreazza a decisão de vetar parcialmente o Autógrafo Nº 017/CMMA/2026, que **"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA TEMPORÁRIA DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS NO MUNICÍPIO DE MINISTRO ANDREAZZA, CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

O veto incide sobre os **Artigos 4º** e **8º** da proposição, conforme justificativa que segue, pautada na análise jurídica contida na *Análise CGJ 122/2026 - NUREF/SCGJ/CGJ* e reuniões realizadas com os membros da área jurídica do Núcleo de Regularização Fundiária- *NUREF,* na necessidade de alinhar a norma municipal aos preceitos da Lei Federal nº 13.465/2017 e demais regulamentações pertinentes.

DAS RAZÕES DO VETO PARCIAL

1. **Veto ao Art. 4º do Autógrafo N º. 017/CMMA/2026:**

O artigo que estabelece preço público, dispõe:

> " Os beneficiários da regularização fundiária de loteamentos consolidados sobre áreas públicas, deverão efetuar o pagamento de Preço Público pelo domínio da área a ser regularizada, na quantia equivalente a 10% (dez por cento) de 01 (uma) Unidade Fiscal Padrão de Ministro Andreazza do ano de 2025, (UPFMMA/2025) por ano de ocupação."

Justificativa do veto: O Artigo 4º, em sua redação atual, emenda modificativa, apresenta inconsistências significativas que comprometem sua aplicação, geram prejuízos ao erário municipal e o tornam ineficaz diante da realidade local e da legislação federal.

Primeiramente, o dispositivo condiciona o pagamento do Preço Público exclusivamente aos "beneficiários da regularização fundiária de loteamentos consolidados sobre áreas públicas". **No entanto, é notório que a totalidade, das áreas passíveis de regularização fundiária em Ministro Andreazza são de natureza privada.**

Se todas as áreas a serem regularizadas são privadas, e não públicas, a redação atual do Artigo 4º torna-se inócua, resultando em um **prejuízo significativo ao Município**, uma vez que inviabiliza a arrecadação de um Preço Público legítimo sobre a regularização de imóveis em áreas privadas na modalidade REURB-E, quando aplicável.

A Lei Federal nº 13.465/2017 permite a cobrança de contrapartidas para a REURB-E, tanto em áreas públicas quanto privadas, conforme a *Análise CGJ 122/2026 - NUREF/SCGJ/CGJ* indica que na REURB-E "os custos devem ser suportados pelos beneficiários e/ou proprietário(s) da área".

Em segundo lugar, a redação do Artigo 4º falha em deixar de fazer a distinção crucial entre as modalidades REURB-S (de Interesse Social) e REURB-E (de Interesse Específico) para fins de cobrança do Preço Público. A Lei Federal nº 13.465/2017, conforme destacado na *Análise CGJ 122/2026 - NUREF/SCGJ/CGJ* (*TABELA 1*), estabelece claramente que:

> **"Na Reurb de Interesse Social (Reurb-S), voltada a ocupantes de baixa renda, as despesas relativas às custas e emolumentos, bem como as obras de infraestrutura são de responsabilidade do Poder Público."**

E, em contraste: "Por outro lado, na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), os custos devem ser suportados pelos beneficiários e/ou proprietário(s) da área." Portanto, **os beneficiários da REURB-S são isentos de tais custos por força de lei federal**, sendo a cobrança do Preço Público aplicável apenas aos beneficiários da REURB-E. O artigo, como modificado, não faz essa diferenciação, o que poderia levar à cobrança indevida de quem a lei federal expressamente protege.

Por todas essas razões, por aplicar-se a uma realidade fundiária que não corresponde à do Município (áreas públicas), por falhar na distinção entre REURB-S e

REURB-E para fins de cobrança, o Artigo 4º deve ser vetado para ser readequado à legalidade e a realidade local.

2. Veto ao Art. 8º do Autógrafo N º. 017/CMMA/2026:

O artigo referente à regulamentação do processo administrativo dispõe:

Autógrafo Nº 017-2026 - REURB - Art. 8º

> "O Poder Público Municipal, (Executivo e Legislativo), por meio de Comissões a serem constituídas em cada Poder, editarão em conjunto com os órgãos competentes, os atos normativos necessários para regulamentar o processo administrativo de habilitação, cadastramento, análise e aprovação dos pedidos de regularização, franqueando a participação dos interessados (Loteadores) em todas as etapas do processo de regularização fundiária, em conformidade com as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto n° 9.310/2018 e nos termos desta Lei."

Justificativa do Veto: Embora a intenção de garantir a participação e a conformidade com as diretrizes federais seja louvável, a redação do Art. 8º pode introduzir uma complexidade burocrática desnecessária e potencialmente contrária à agilidade exigida pelos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana.

A Lei Federal nº 13.465/2017, em seus Arts. 30 e 33, atribui primariamente ao Município, por meio do Poder Executivo, a competência para classificar as modalidades da REURB, aprovar projetos de regularização fundiária e editar atos normativos complementares. A exigência de que **ambos os Poderes, Executivo e Legislativo**, atuem conjuntamente, por meio de comissões específicas, para editar os atos normativos administrativos necessários à regulamentação do processo, pode gerar:

- **Morosidade:** A criação e atuação conjunta de comissões, envolvendo dois poderes distintos para a edição de atos de natureza eminentemente administrativa, pode prolongar indevidamente os prazos para a regulamentação e, consequentemente, para a execução da REURB.
- **Distorção de Competências:** A edição de atos normativos para regulamentar processos administrativos é, via de regra, atribuição do Poder Executivo, sob pena de invadir as prerrogativas do Legislativo (que cria a lei) e do Executivo (que a executa e regulamenta). A proposta tal como está, ao demandar uma atuação

conjunta e por comissões para regulamentar procedimentos internos, pode desvirtuar a clara separação e funcionalidade dos poderes, levando a impasses e ineficiências.

- **Insegurança Jurídica:** Uma estrutura tão complexa para a regulamentação pode introduzir incertezas sobre a validade e a celeridade das normas expedidas, contrariando o princípio da "desburocratização e celeridade" que a própria *Análise CGJ 122/2026 - NUREF/SCGJ/CGJ* indiretamente sugere ao analisar outras disposições.

A necessidade de regulamentação é inconteste, mas deve ocorrer de forma a otimizar a máquina pública e garantir a efetividade da lei, e não criar barreiras adicionais ao seu cumprimento.

CONCLUSÃO

Em face das inconsistências e potenciais obstáculos identificados em relação à legislação federal e aos princípios de eficiência e desburocratização, manifesto meu VETO PARCIAL aos Artigos 4º e 8º do Autógrafo Nº 017/CMMA/2026. Entendo que o aprimoramento desse ponto é fundamental para que a legislação municipal de Regularização Fundiária Urbana de Ministro Andreazza atinja seus objetivos com a máxima legalidade e eficácia.

Certo da compreensão de Vossa Excelência e dos demais Vereadores, reitero os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

JOSÉ ALVES PEREIRA

Prefeito Municipal

ROSEANE MARIA VIEIRA TAVARES FONTANA

Procuradora Municipal

RECEBIDO EM 14/04/2026
H. 10:40
ASSINATURA
Câmara Municipal de Ministro Andreazza

ANÁLISE - CGJ Nº 122 / 2026 - NUREF/SCGJ/CGJ

Trata-se de análise da legislação vigente no âmbito do Município de Ministro Andreazza relacionada à regularização fundiária urbana, bem como daquelas que têm pertinência com a matéria.

Considerando competência constitucional do ente municipal para dispor sobre o adequado ordenamento territorial, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, a presente análise possui caráter meramente orientativo, ressalvadas as hipóteses que possam obstar a efetiva execução do procedimento de regularização fundiária, as quais serão expressamente sinalizadas, se existentes.

Assim, destacam-se as normas ora analisadas:

1) Lei Municipal nº 2.054/2019 - Autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à Regularização Fundiária Urbana de Ministro Andreazza e dá outras providências.

2) Decreto Municipal nº 4.638/2019 - Institui no âmbito do Município de Ministro Andreazza/RO a Regularização Fundiária - Reurb.

3) Projeto de Lei s/nº/2025 - Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana temporária de núcleos urbanos informais consolidados no Município de Ministro Andreazza, cria o fundo municipal de habitação de interesse social e dá outras providências.

Para melhor elucidar os apontamentos, apresenta-se, a seguir, tabela contendo a respectiva análise as observações pertinentes.

TABELA 1

LEI MUNICIPAL Nº 2.054/2019	LEI FEDERAL N° 13.465/2017	OBSERVAÇÕES
Art. 5º. Os beneficiários do Programa de Regularização Fundiária Urbana de Ministro Andreazza, em áreas de domínio do Município, para obter o reconhecimento da posse e o título definitivo de propriedade, deverão comprovar em regular procedimento administrativo: I – O direito de posse, mediante apresentação de instrumentos aptos a evidenciar a cadeia possessória, tais como, contratos e/ou recibos de cessão de direitos possessórios, de compra e venda, de doação, entre outros; II – Apresentação de declaração da parte interessada, acompanhada da assinatura de	Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos	A Lei n.º 13.465/2017, não condiciona a Reurb à apresentação de cadeia dominial, nem fixa prazo mínimo de posse como requisito indispensável para a titulação, com ressalvas aos requisitos da usucapião. Com efeito, no art. 11, §1º prevê que "ocupante é aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais." Sobre o tema, Michely Freire (2021) afirma : Em termos práticos, significa que o ocupante pode ter adquirido o imóvel hoje por recibo ou instrumento particular de compra e venda e ainda assim ser titulado por legitimação fundiária, desde que o núcleo exista anteriormente a 22/12/2016. E se o núcleo

duas testemunhas que conheçam a situação da ocupação, por, pelo menos, 01 (um) ano; III – Outros documentos julgados necessários à instrução do processo administrativo, a critério do Poder Executivo. § 1º. Na hipótese de ocorrer quebra da cadeia possessória por perda e/ou extravio de contratos, poderá ser suprida pela apresentação de declaração da parte interessada, acompanhada da assinatura de duas testemunhas que conheçam a situação da ocupação, por, pelo menos, 01 (um) ano.	informais.	se consolida após a referida data, o ocupante ainda assim será cadastrado e será titulado por outro instrumento como, por exemplo, a legitimação de posse, a doação, a usucapião e a compra e venda. Para titular por legitimação fundiária ou de posse não é necessário tempo de posse, mas que haja "poder de fato" sobre o imóvel. Diante disso, recomenda-se analisar a viabilidade do estabelecimento de lapso temporal mínimo, para todos os casos, ou, restritamente, para hipóteses em que não haja edificação ou em que se mostre dificultosa a comprovação do exercício de poder de fato sobre o imóvel.
Art. 7º. As despesas com retificação, desmembramento, registro do título definitivo de propriedade, dentre outras, serão custeadas pelos beneficiários.	**Art. 13.** 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 declarados em ato do Poder Executivo municipal; e 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 Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S: I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II - o registro da legitimação fundiária; III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; VI - a aquisição do primeiro direito	Nos termos do art. 13 da Lei n.º 13.465/2017, existem duas modalidades de REURB: a S (social) e a E (específica). A REURB-S é aquela em que a maioria dos ocupantes possui renda familiar abaixo da faixa definida pelo Município (1 a 5 salários-mínimos). Já a REURB-E compreende, quem supere a faixa de renda definida pelo Município, e quem, independentemente da renda familiar, ocupa imóvel em núcleo exclusivamente não residencial. A classificação da modalidade é etapa indispensável do procedimento de REURB, pois viabiliza: (i) a definição dos responsáveis pelos custos do Projeto e das obras de infraestrutura essencial e; (ii) o reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em relação aos beneficiários da regularização. Cabe destacar que a legislação também autoriza o poder público a adotar as providências administrativas necessárias à regularização de áreas públicas, com a possibilidade de posterior

	real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. § 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação. § 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016. [..] § 5º 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. **Art. 33.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. I - na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.	cobrança dos custos aos ocupantes enquadrados na modalidade Reurb-E. No entanto, o dispositivo em análise estabelece a cobrança dos custos da REURB de forma indiscriminada, desconsiderando os critérios previstos na legislação federal sobre o enquadramento dos núcleos e a posterior cobrança dos custos dos procedimentos da regularização fundiária. Diante disso, recomenda-se que o Município ajuste a redação do dispositivo para prever expressamente a distinção entre Reurb-S e Reurb-E, assegurando aos beneficiários da modalidade de interesse social a gratuidade dos atos.

TABELA 2		
PROJETO DE LEI S/Nº/2025	**LEI FEDERAL N° 13.465/2017**	**OBSERVAÇÕES**

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se elegíveis à Regularização Fundiária Urbana Temporária os núcleos urbanos informais que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos: I - Apresentavam, até 22 de dezembro de 2016, suas ruas abertas e servidas por rede de abastecimento de água; II - Enquadrem-se nas categorias de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) ou de Interesse Específico (REURB-E), conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, e suas regulamentações.	**Art. 9º,** Ficam instituídas no território nacional 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. (...) § 2º **A Reurb promovida mediante legitimação fundiária** somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016. **Art. 11.** Para fins desta Lei, consideram-se: (...) III - **núcleo urbano informal consolidado**: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;	A norma municipal apresenta condições que não estão de acordo com a norma federal, ao condicionar a implementação da Reurb aos núcleos com equipamentos públicos de infraestrutura pretérita à 22 de dezembro de 2016. A norma federal não prevê marco temporal para regularizar núcleos urbanos informais, tampouco condiciona a Reurb à existência de equipamentos públicos de infraestrutura. Para a lei federal, basta que o núcleo urbano esteja consolidado, sendo tal condição caracterizada pela dificuldade de reversão do assentamento, considerada a duração da ocupação, a natureza das edificações e a presença de infraestrutura básica. O marco temporal trazido pela norma federal é para a utilização da legitimação fundiária, que é um instrumento de titulação dos ocupantes no âmbito da Reurb. Tal documento de titulação é concedido aos ocupantes de núcleos urbanos existentes até 22 de dezembro de 2016. Salienta-se que a titulação ocorre depois de percorridos todos os procedimentos administrativos da Reurb, sendo assim, a exigência do Município não tem respaldo jurídico. Assim, recomenda-se a adequação do dispositivo municipal, a fim de afastar exigência de marco temporal e de prévia infraestrutura como requisitos para regularização.
Art. 3º A efetivação da regularização fundiária específica (REURB E) de que trata esta Lei implicará a assunção, pelos beneficiários ou por seus representantes legais, das seguintes contrapartidas e obrigações: I - A doação ao Município de Ministro Andreazza de 10% (dez por cento) da área total do lote a ser regularizado, que	Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: [...] III - **núcleo urbano informal consolidado**: **aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;**	Nos termos da Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária Urbana na modalidade específica (Reurb-E) admite a cobrança, pelo Município, de contrapartidas financeiras dos beneficiários, limitadas, essencialmente ao: (i) justo valor do imóvel, considerado o valor da terra nua, sem inclusão de acessões e benfeitorias; e (ii) aos custos relativos à elaboração,

poderá ser destinada a áreas verdes, institucionais, de uso público ou sejam desafetadas para uso de interesse social de habitação, a critério do Poder Executivo Municipal, sem prejuízo da área de domínio público das vias;	§ 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios. Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias. Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. § 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (...) II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela: I - implantação dos sistemas viários; II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos	implantação e execução do projeto de regularização fundiária, bem como às obras de infraestrutura essencial. A previsão normativa municipal que institui a obrigatoriedade de doação de 10% (dez por cento) da área total do lote como condição para a regularização, introduz modalidade de contraprestação não expressamente prevista na legislação federal, ampliando o ônus imposto aos beneficiários da Reurb-E. Destaca-se que, segundo os conceitos da Lei 13.465/2017, beneficiários são os ocupantes dos imóveis. Portanto, ao atribuir tal obrigação indistintamente aos ocupantes, a norma acaba por impor encargo adicional inclusive àqueles que não contribuíram para a formação do núcleo urbano informal, afastando-se do princípio da responsabilização do causador do dano urbanístico, segundo o qual os custos da irregularidade devem recair prioritariamente sobre o responsável pela implantação do parcelamento irregular. Assim, recomenda-se que a norma municipal adote redação mais específica e criteriosa, estabelecendo critérios objetivos e proporcionais para a exigência de doação de áreas, com base em parâmetros urbanísticos e condições concretas de cada núcleo, bem como que seja atribuída a responsabilidade ao causador da formação do núcleo irregular.

	estudos técnicos, quando for o caso. § 1º As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E. Art. 53. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado. Art. 70. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 , **não se aplicam à Reurb**, exceto quanto ao disposto nos arts. 37 , 38 , 39 , no **caput** e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41 , 42 , 44 , 47 , 48 , 49 , 50 , 51 e 52 da referida Lei.	
Art. 7º Caso o proprietário de área consolidada passível de REURB não tome providências para regularização no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação desta Lei, o município poderá tomar as providências para REURB, lançando as despesas às expensas do proprietário as despesas de que trata essa Lei, garantindo à população o acesso a prestação de serviço público.	**Art. 13.** 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 declarados em ato do Poder Executivo municipal; e 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. **Art. 14.** Poderão requerer a Reurb: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios**, 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; (...) § 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários	A Lei nº 13.465/17, apesar de objetivar a desburocratização e celeridade do procedimento de Reurb, não estabelece prazo para que o interessado requeira a regularização, tampouco fixa a posterior cobrança dos custos da Reurb de forma indiscriminada. O município pode promover a regularização independentemente de provocação do particular e a responsabilidade pelo custeio desse procedimento esta atrelado a modalidade da Reurb (Reurb-S e Reurb-E). Os custos podem recair aos beneficiários diretos e ao(s) proprietário(s) da área. Na Reurb de Interesse Social (Reurb-S), voltada a ocupantes de baixa renda, as despesas relativas às custas e emolumentos, bem como as obras de infraestrutura são de responsabilidade do Poder Público. Por outro lado, na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), os custos devem ser suportados pelos beneficiários e/ou proprietário(s) da área. Ademais, a legislação federal autoriza que o poder público conduza as providências administrativas em áreas de domínio público, assegurando a possibilidade de repasse posterior dos custos

	à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro. **Art. 28**. A Reurb obedecerá às seguintes fases: I - requerimento dos legitimados; II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; (...) Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana. **Art. 30.** Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados: I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; (...) Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei. Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso. **Art. 33.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. § 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (...) II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da	processuais aos ocupantes enquadrados na modalidade Reurb-E. Assim, recomenda-se a adequação do dispositivo para excluir a previsão do prazo e ajustar a disciplina do custeio, observando os critério estabelecidos na legislação federal.	

	infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.	

A presente análise limitou-se a identificar as disposições que confrontam a legislação federal ou que representam obstáculos à efetivação da Reurb, visando eliminar riscos e preservar a segurança jurídica.

Nesse contexto, seguem abaixo orientações acerca das disposições que devem ser contempladas pela norma local.

1. PONTOS ESSENCIAIS A SEREM TRAZIDOS PELA NORMA LOCAL

Com o fim de orientar o Município acerca dos aspectos essenciais sobre os quais a legislação é omissa, apresentam-se, abaixo, observações e recomendações fundamentadas em decisão proferida pelo Tribunal de Contas do Estado de Rondônia, nos autos do processo nº 514/2020, por meio do qual foram expedidas orientações aos municípios rondonienses acerca da matéria.

> VI – Recomendar a todos os Prefeitos Municipais que, ao promoverem as respectivas regularizações urbanas, atentem para o cumprimento da Lei n. 13.465/17, regulado pelo Decreto n. 9.310/18 e legislação correlata, em especial quanto à necessidade de que os atos normativos municipais tornem mais consistentes os procedimentos de regularização urbana, em termos de segurança jurídica, cumprimento de sua função social e eficiência, no mínimo, os seguintes pontos:
>
> a) o teto da renda familiar para fins de REURB-S (observando-se o limite do artigo 6º, parágrafo único, do Decreto n. 9.310/18, de até cinco vezes o valor do salário mínimo vigente no país);
>
> b) a possibilidade de dispensa de determinados requisitos previstos nas normas edilícias ou urbanísticas, como a metragem mínima, se for o caso;
>
> c) as condições de transferência e de pagamentos do justo valor pelos ocupantes de imóveis públicos enquadrados na modalidade REURB-E;
>
> f) a declaração dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, na forma do artigo 13, inciso I, da Lei n. 13.465/17.

Seguem as considerações objetivas sobre cada tópico.

1.1 TETO DA RENDA FAMILIAR PARA FINS DE REURB-S:

O TCE-RO enfatizou, para fins de definição do teto da renda familiar para enquadramento na REURB-S, o artigo 6º, parágrafo único, do Decreto n. 9.310/18, que versa:

> Art. 6 º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.
>
> Parágrafo único. A renda familiar prevista no **caput** não poderá ser superior ao quíntuplo do salário mínimo vigente no País;

Infere-se que o decreto estabelece limite máximo: a renda familiar não pode superar cinco vezes o valor do salário mínimo vigente no País.

Dessa forma, a discricionariedade do Município encontra limite normativo objetivo (teto de cinco salários mínimos). Nada impede, entretanto, que o ente municipal fixe parâmetro inferior, desde que o faça com base em estudo técnico consistente sobre a realidade socioeconômica local, aplicável ao seu território.

1.2 POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE DETERMINADOS REQUISITOS PREVISTOS NAS NORMAS EDILÍCIAS OU URBANÍSTICAS, COMO A METRAGEM MÍNIMA, SE FOR O CASO;

A Lei nº 13.465/2017, em seu art. 11, confere maior flexibilidade aos procedimentos de regularização fundiária, ao permitir a dispensa de exigências urbanísticas excessivamente rígidas que possam inviabilizar ou dificultar a regularização de núcleos urbanos informais. Nesse sentido:

> § 1º Para fins de Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Admite-se a dispensa de parâmetros urbanísticos, tais como dimensões mínimas dos lotes, percentuais de áreas destinadas a equipamentos públicos e largura de vias, nas hipóteses em que o núcleo urbano não atenda aos critérios ordinários previstos na Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo) e em eventual norma local que discipline a matéria

Ressalta-se que a dispensa não é automática. Trata-se de faculdade administrativa, a ser exercida de forma motivada, caso a caso, com suporte em estudo específico, sempre orientada pelo interesse público e pela realidade do núcleo a ser regularizado.

1.3 CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA E DE PAGAMENTOS DO JUSTO VALOR PELOS OCUPANTES DE IMÓVEIS PÚBLICOS ENQUADRADOS NA MODALIDADE REURB-E

Apurou-se, a partir do art. 4º do Projeto de Lei s/nº/2025, que o Município de Ministro Andreazza disciplina sobre o justo valor.

Contudo, o art. 4º, não estabelece se será desconsiderado, ou não, do cálculo as acessões e benfeitorias, conforme dispõe o art. 16 da Lei Federal nº 13.465/17:

> Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Também não disciplina a forma de pagamento do justo valor, tampouco cita a possibilidade de parcelamento e/ou concessão de descontos em caso de quitação à vista, caso assim seja de interesse do Poder Público para assegurar a adimplência.

Sendo assim, orienta-se ao Município que desconsiderar do cálculo as acessões e benfeitorias, em cumprimento à norma federal, bem como que avalie a possibilidade de parcelamento e/ou concessão de desconto para pagamento à vista.

1.4 DECLARAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS OCUPADOS PREDOMINANTEMENTE POR POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

O Ente Municipal deve declarar os núcleos urbanos que se enquadram na Reurb-S, considerando o art. 13, inciso I da Lei 13.465/2017, a saber:

> Art. 13. 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 declarados em ato do Poder Executivo municipal;

Considerando que a realidade socioeconômica dos núcleos urbanos pode se alterar ao longo do tempo, recomenda-se cautela quanto à fixação definitiva dessa condição por lei, a fim de evitar descompasso entre norma e realidade.

Nesse sentido, orienta-se que a declaração seja formalizada por ato do Poder Executivo de natureza infralegal, como decreto, à medida que se desenvolvam as ações, de forma individualizada para cada núcleo, a fim de permitir a atualização em caso de alteração do cenário econômico, sem prejuízo da segurança jurídica.

2. CONCLUSÃO

Diante do exposto, quanto dos seguintes itens, recomenda-se ao Município:

a) **TABELA I e II** - LEI MUNICIPAL Nº 2.054/2019 e PROJETO DE LEI S/Nº/2025: fazer ajustes de modo a garantir que a norma municipal esteja em conformidade com os critérios estabelecidos pela legislação federal aplicável, nos termos dos apontamentos constantes da tabela.

c) **Item 1.1 -** Enquadramento da renda familiar para fins de Reurb-S: optar por adotar o teto de renda familiar estabelecido na Lei nº 13.465/2017 (até 5 salários mínimos) **OU** fixar valor diverso, desde que não superior ao teto legal, devendo, neste caso, a definição estar devidamente fundamentada em estudo técnico socioeconômico que reflita a realidade local.

d) **Item 1.2** - Dispensa de requisitos edilícios e/ou urbanísticos**:** dispor, em norma, as diretrizes e requisitos que serão dispensados de forma geral na execução da Reurb **OU** aplicar diretamente as normas federais, promovendo a análise caso a caso, com a possibilidade de dispensar, por núcleo urbano, os requisitos que possam gerar entraves ao procedimento, desde que não afete os parâmetros de segurança e habitabilidade, baseando a dispensa em estudo urbanístico da área.

e) **Item 1.3** - Desconsideração de acessões e benfeitorias, bem como estipulação das formas de pagamento do justo valor: editar o dispositivo para que passe a disciplinar acerca da desconsideração de eventuais acessões e/ou benfeitorias, e, para que preveja alternativas destinadas a viabilizar o adimplemento pelo beneficiário, tais como parcelamento, descontos para pagamento à vista ou outros mecanismos considerados adequados.

f) **Item 1.4** - Definição dos núcleos classificados como Reurb-S: definir, por meio de ato de natureza infralegal, preferencialmente decreto, o(s) núcleo(s) urbano(s) existente(s) no Município enquadrado(s) como Reurb-S. Recomenda-se que a classificação seja realizada e publicada de forma individualizada, núcleo a núcleo, à medida que as atividades de regularização forem sendo desenvolvidas, uma vez que a adoção de classificação geral pode ensejar a desatualização do ato normativo e eventual necessidade de revogação, por não mais refletir a realidade fática.

Esta é a análise.

Núcleo de Regularização Fundiária - NUREF | CGJ | TJRO

Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA DA SILVA MONTE FERREIRA**, **Servidor(a) Projeto Integração Fundiária**, em 27/03/2026, às 14:08 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI https://www.tjro.jus.br/sistema-eletronico-de-informacoes-sei, informando o código verificador **5460717** e o código CRC **5FBDC167**.