



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

OFICIO N. 389/GAB/PMMA/2025.

Ministro Andreazza/RO, 12 de novembro de 2025.

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

ASSUNTO: PROJETO DE LEI - ENCAMINHA

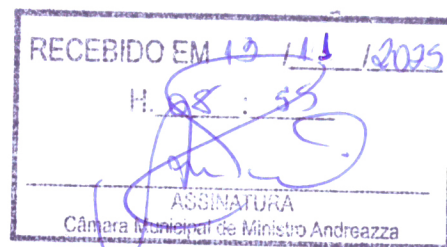
Exmo. Sr. Presidente,

Usando das atribuições que me são conferidas pela legislação pertinente em vigor, venho, muito respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com a finalidade precípua de encaminhar o Projeto de Lei 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.”**

Certo da compreensão de Vossa Excelência e dos demais Edis que compõem essa Câmara Municipal, vos encaminho o incluso Projeto de Lei, para que o mesmo seja votado em Regime de Urgência, na convicção da aprovação do mesmo, desde já, envio votos de elevada estima e reconhecimento.

Atenciosamente,

JOSÉ ALVES PEREIRA
Prefeito Municipal





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

Ministro Andreazza/RO, 12 de novembro de 2025.

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 143 /PMMA/2.025

Exmo. Sr. Presidente,
Ilmos. Srs. Vereadores e Vereadoras

Encaminho Projeto de Lei “**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.**” com foco em núcleos urbanos informais e precários já consolidados, além de criar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) para dar suporte financeiro a essas ações e a outras iniciativas de desenvolvimento urbano e social.

A problemática da irregularidade fundiária é um desafio histórico e social que afeta um número significativo de famílias em nosso município, resultando em insegurança jurídica, precariedade habitacional, dificuldades no acesso a serviços públicos essenciais e a uma cidadania plena.

A falta de título de propriedade ou de posse regular impede que os moradores acessem linhas de crédito, realizem investimentos em seus imóveis e, fundamentalmente, exerçam o pleno direito à moradia digna. Para o Poder Público, a desordem fundiária dificulta o planejamento urbano, a implantação de infraestrutura e a arrecadação de tributos.

A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana, representa um marco legal ao estabelecer um novo paradigma para a solução desse problema, ao simplificar procedimentos e instrumentalizar os municípios para enfrentar a informalidade. Este Projeto de Lei Municipal busca aderir e operacionalizar os mecanismos da REURB, adaptando-os à realidade local de Ministro Andreazza.

Os principais pontos e a justificação para a proposição desta Lei são:

1. **Regime Temporário e Abrangência (Art. 1º e Art. 7º):** A adoção de um regime temporário de 01(um) ano justifica-se pela necessidade de dar celeridade a processos de regularização de núcleos urbanos já consolidados. Esta excepcionalidade visa a solucionar uma situação fática preexistente, sem, contudo, incentivar novas ocupações irregulares. Após o período estabelecido, os procedimentos voltarão a seguir o rito ordinário da legislação federal.
2. **Crítérios de Elegibilidade Rigorosos (Art. 2º):** Ao estabelecer que apenas núcleos urbanos informais que, até 22 de dezembro de 2016, já possuíam ruas abertas e rede de





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

abastecimento de água, a Lei foca em áreas com um nível mínimo de consolidação e infraestrutura. A data limite de 2016 (anterior à promulgação da Lei Federal da REURB) garante que a medida se destina a solucionar passivos históricos, evitando incentivos à formação de novos núcleos informais.

3. Contrapartidas e Compartilhamento de Responsabilidades (Art. 3º):

- **Doação de 10% da área dos lotes (Inciso I):** Esta medida visa garantir que o Município receba áreas para a implantação de equipamentos públicos, áreas verdes, espaços de uso comum ou desafete para interesse social de habitação, contribuindo para o ordenamento territorial e a melhoria da qualidade de vida dos próprios beneficiários e da comunidade em geral. É uma forma de compensação pela formalização de áreas originalmente informais.
- **Doação das vias e logradouros públicos (Inciso II):** A incorporação das ruas e logradouros ao patrimônio municipal é essencial para que o Poder Público assuma a responsabilidade pela sua manutenção, iluminação, pavimentação e garantia de acesso a serviços, integrando plenamente essas áreas à malha urbana oficial.
- **Fornecimento do projeto arquitetônico/urbanístico e relação dos posseiros pelos interessados (Inciso III):** Esta disposição otimiza o trabalho da administração municipal, transferindo aos particulares a responsabilidade pela elaboração dos levantamentos técnicos e sociais. Isso agiliza o processo, assegura a qualidade das informações e permite que o município foque na análise e aprovação, acelerando a emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF).

4. Preço Público com Prescrição Quinquenal (Art. 4º): A cobrança de um Preço Público, balizado por uma porcentagem da Unidade Fiscal Padrão, representa uma justa contrapartida pelo domínio da área a ser regularizada. A limitação à prescrição quinquenal confere razoabilidade e proporcionalidade à cobrança, evitando onerar excessivamente os beneficiários por um período indefinido, enquanto reconhece a ocupação pretérita.

5. Criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS (Art. 4º, § 2º e Art. 5º): A instituição do FMHIS é uma medida estratégica para a sustentabilidade das políticas públicas de habitação e regularização fundiária. Ao criar um fundo de natureza contábil e autorizar sua inclusão no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA), garante-se:

- **Financiamento Contínuo:** Uma fonte dedicada de recursos para investimentos em infraestrutura, saneamento, urbanização e produção de moradias.
- **Transparência Orçamentária:** Os recursos, incluindo os do Preço Público, serão gerenciados de forma transparente, sujeitos à fiscalização e ao planejamento orçamentário do Município.
- **Efetividade das Ações:** A existência de um fundo fortalece a capacidade do Município de implementar e expandir programas voltados à melhoria das condições de moradia e urbanização.
- **Flexibilidade na Gestão:** O Art. 5º, § 3º, delega ao Poder Executivo a regulamentação posterior da gestão do FMHIS, permitindo maior adaptabilidade



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA

Lei de Criação 372 – 13/02/92

na definição de seu funcionamento detalhado, composição de conselhos e planos de aplicação, sem engessar a lei principal.

6. **Delegação para Regulamentação Administrativa (Art. 6º):** A previsão de que o Poder Executivo regulamentará os procedimentos administrativos por meio de atos próprios é essencial para a flexibilidade e adaptabilidade da Lei. Isso permite que detalhes técnicos e operacionais sejam ajustados conforme a necessidade, sem a morosidade do processo legislativo, garantindo a agilidade na implementação da REURB.

Em suma, este Projeto de Lei representa um passo decisivo para transformar a realidade de milhares de cidadãos de Ministro Andreazza que vivem em situação de informalidade. Ele oferece uma oportunidade única de acesso à propriedade legal, à infraestrutura digna e à plena cidadania, ao mesmo tempo em que promove o ordenamento territorial, a justiça social e a arrecadação de recursos para o desenvolvimento urbano.

Contando com o apoio dos nobres Edis para a aprovação desta relevante proposição, apresento-o para a devida apreciação desta Casa Legislativa.

JOSE ALVES PEREIRA
Prefeito Municipal



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

PROJETO DE LEI Nº 43/PMMA/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.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA-RO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Esta Lei estabelece um regime temporário e especial de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para núcleos urbanos informais consolidados no Município de Ministro Andreazza.

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. 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 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;

II - A doação das vias e logradouros públicos existentes no núcleo urbano ao patrimônio do Município de Ministro Andreazza, de forma gratuita e sem qualquer direito à indenização pelos ocupantes ou proprietários anteriores;

III - A apresentação à Prefeitura Municipal do projeto de regularização urbanística, contendo os mapas das quadras, dos lotes individualizados, das ruas e dos logradouros públicos do núcleo urbano e relação dos ocupantes e posseiros, tudo conforme as especificações, padrões e modelos a serem estabelecidos em ato administrativo próprio do Poder Executivo Municipal, para fins de emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), podendo ser regularizado em nome próprio do requerente.



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

§1º A área de doação de que trata o inciso I poderá ser compensada por outra área equivalente do perímetro urbano, já regularizada ou dentro da REURB passível de registro escritura pública urbana, exceto áreas de APP, mananciais ou em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

§2º A doação ou compensação de área poderá ser substituída por indenização em pecúnia cujo valor será apurado com base no valor de mercado do metro quadrado da área a ser regularizada.

§3º A compensação em pecúnia será pactuada por Termo de Compromisso/Acordo Administrativo com parcelamento limitado a 60 (sessenta) meses.

Art. 4º Os beneficiários da regularização fundiária específica (REURB-E) 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.

§ 1º O cálculo do Preço Público será limitado ao período da prescrição quinquenal, contado da data da solicitação da regularização ou de sua implantação.

§ 2º O valor arrecadado com o Preço Público de que trata o caput será destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), criado por esta Lei, para aplicação exclusiva em obras de infraestrutura, saneamento básico e urbanização nos núcleos urbanos informais regularizados ou em outras áreas de interesse social.

Art. 5º Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), de natureza contábil, com a finalidade de captar e gerenciar recursos destinados ao financiamento, apoio e execução de ações e programas de Regularização Fundiária Urbana, infraestrutura básica, saneamento, urbanização e produção de habitação de interesse social no Município de Ministro Andreazza.

§ 1º Constituirão receitas do FMHIS, entre outras:

I - Os recursos provenientes do Preço Público de que trata o Art. 4º desta Lei;

II - Dotações orçamentárias e créditos adicionais a ele destinados;

III - Recursos provenientes de convênios, acordos e termos de cooperação com entidades públicas ou privadas;

IV - Doações de pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras;



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA

Lei de Criação 372 – 13/02/92

- V - Rendimentos de aplicações financeiras dos recursos do Fundo;
- VI- Compensações pecuniárias de áreas ou provenientes de acordos administrativos;
- VII - Outras receitas que lhe forem legalmente destinadas.

§ 2º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a incluir no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA) as dotações necessárias à constituição e manutenção do FMHIS.

§ 3º A gestão do FMHIS e a aplicação de seus recursos serão regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal, observadas as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Art. 6º Da Responsabilidade pelas Custas e Emolumentos Registrais:

I - Na modalidade REURB-S (de Interesse Social), o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o primeiro registro do título de propriedade de cada beneficiário serão isentos de custas e emolumentos, conforme o disposto no Art. 47 da Lei Federal nº 13.465/2017. O Município de Ministro Andreazza poderá, mediante ato do Poder Executivo e utilizando-se dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), complementar o custeio de eventuais despesas registrais não abrangidas pela isenção legal, visando garantir a gratuidade da titulação para os beneficiários de baixa renda.

II - Na modalidade REURB-E (de Interesse Específico), as custas e emolumentos registrais referentes ao registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do título de propriedade do beneficiário serão de sua responsabilidade, nos termos da tabela de custas e emolumentos vigente no Estado.

III - As custas e emolumentos referentes ao registro das vias, praças e demais áreas públicas doadas ao Município, conforme Art. 3º, Inciso II desta Lei, serão de responsabilidade do Poder Público Municipal.

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. 8º O Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes, editará os atos normativos necessários para regulamentar o processo administrativo de habilitação, cadastramento, análise e aprovação dos pedidos de regularização, em conformidade com as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 e desta Lei.

Art. 9º Ficam revogadas as disposições em contrário. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com prazo de vigência limitado a 1(um) ano, após o qual as regularizações deverão seguir o regime ordinário da Lei Federal nº 13.465/2017.



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

Ministro Andreazza/RO, 12 de novembro de 2025.



JOSE ALVES PEREIRA
Prefeito Municipal



ROSEANE MARIA VIEIRA TAVARES FONTANA
Procuradora Municipal -OAB/RO2209