



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação 372 – 13/02/1992

PARECER Nº 035/2026

Referência: **VETO PARCIAL - Autógrafo nº 17/CMMA/2026 do Projeto de Lei 143/PMMA/2025**
Autoria: **Executivo Municipal**

Ementa:

“DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS NO MUNICÍPIO DE MINISTRO ANDREAZZA.

I – DO RELATÓRIO

Nos termos regimentais, em especial os artigos 60, 72 e 117, do Regimento Interno desta Casa, recebemos as Razões anexas ao presente VETO PARCIAL à Emenda Modificativa nº 01/CMMA/2026, inserida no Autógrafo nº 17/CMMA/2026 do Projeto de Lei 143/PMMA/2025, de autoria do Poder Executivo Municipal.

O Presente Veto parcial foi apresentado pelo Chefe do Poder Executivo à esta Casa de Leis e encaminhado para esta Comissão para análise e parecer.

É o Relatório.

Passamos ao Parecer.

II – DA ANÁLISE

Em reunião conjunta realizada neste dia 07 de maio de 2026, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final procederam com a apreciação do presente Veto Parcial, de autoria do Poder Executivo Municipal, que apresentou as seguintes razões de veto:



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA

Lei de Criação 372 – 13/02/1992

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 Andrezza 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 Andrezza 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:

Entretanto, consta no bojo da Justificativa apresentada pelo próprio proponente, o Poder Executivo, quando da apresentação do Projeto de Lei nº 143/PMMA/2025, que **o pagamento de um Preço Público pelo interessado, se daria como uma contrapartida pelo DOMÍNIO da área a ser regularizada**, de forma que, resta esclarecido que esse ônus somente incidirá sobre os ocupantes de áreas públicas, uma vez que os titulares de áreas privadas, sempre detiveram esse DOMÍNIO sobre suas áreas. Vejamos a justificativa apresentada pelo Poder Executivo, no bojo do referido projeto de lei:

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.



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação 372 – 13/02/1992

Nesse mesmo sentido, consta, também, na própria **Análise CGI/122/2026 NUREF/SCGJ/CGJ**, em consulta realizada pelo Poder Executivo, junto ao Tribunal de Contas do Estado de Rondônia, neste mês de março/2026, quando restou estabelecido no **item e**, que:

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;

e) as condições de transferência e de pagamentos do justo valor pelos ocupantes de imóveis públicos enquadrados na modalidade REURB-E;

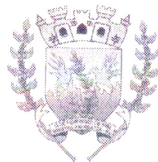
f) a declaração dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, na forma do artigo 13, inciso I, da Lei n. 13.465/17.

Portanto, nenhuma dúvida de que, **“as condições de transferência e de pagamentos justo valor pelos ocupantes de IMÓVEIS PÚBLICOS, enquadrados na modalidade REURB-E”**

Logo, o art. 4º, ora vetado, que trata de pagamento de Preço Público, está em plena consonância com a Norma Federal vigente, bem como com o entendimento esposado pelo TCE-RO, pois, Preço Público é uma contraprestação financeira de natureza contratual e facultativa, **cobrada pela utilização ou aquisição de bens públicos.**

Numa regularização fundiária, esse valor representa a **retribuição pelo direito de obter a propriedade plena (o domínio) da área que antes era pública.**

Em resumo, o pagamento do preço público é o mecanismo financeiro **que permite ao ocupante de uma área pública adquirir o título de propriedade legal do imóvel, encerrando a situação de informalidade.**



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação 372 – 13/02/1992

O Chefe do Poder Executivo também apresentou veto ao art. 8º constante do respectivo Autógrafo nº 17/CMMA/2026, sob o entendimento de que a participação de uma Comissão composta pelos vereadores desta Casa de Leis no processo de regularização dos loteamentos, causaria MOROSIDADE, INSEGURANÇA JURÍDICA E DISTORÇÃO DE COMPETÊNCIAS, conforme se extrai do trecho abaixo compilado:

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

O artigo referente à regulamentação do processo administrativo dispõe:

Autógrafo N.º 017-2026 - REURB - Art. 8º

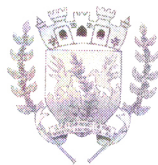
"O Poder Público Municipal, (Executivo e Legislativo), por meio de Comissões a serem constituídas em cada Poder, editarão em conjunto com os órgãos competentes, os atos normativos necessários para regulamentar o processo administrativo de habilitação, cadastramento, análise e aprovação dos pedidos de 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 nº 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, conseqüentemente, 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.



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA

Lei de Criação 372 – 13/02/1992

Entretanto, a MOROSIDADE alegada, em razão da participação do Poder Legislativo no processo de Regularização Fundiária, não faz qualquer sentido, nem tampouco tem espaço nesse momento processual de criação de uma lei que venha, efetivamente, solucionar o problema dos loteamentos informais no município de Ministro Andreazza, pois, o Art. 8º, inserido no Autógrafo em comento, está em consonância com as demais leis que tratam da espécie, principalmente porque a efetiva participação dos membros do Poder Legislativo neste processo, apenas, acrescentará esforços e contribuição dando, exatamente, a necessária CELERIDADE ao processo de regularização desses loteamentos que, há quase uma década da promulgação da Lei Federal 13.465/2017, aguardam providências justas, isonômicas e coerentes, por parte do Poder Executivo, que por sua vez, se manteve inerte, ou privilegiando, apenas, alguns loteadores, fato este que, fere inúmeros princípios constitucionais e, configura, inclusive, Renúncia de Receita, passível das devidas apurações e responsabilizações.

Quanto à alega DISTORÇÃO DE COMPETÊNCIA e INSEGURANÇA JURÍDICA, também, não ocorre no presente caso, uma vez que, com base na Lei Federal 13.465/2017, é perfeitamente possível, ao Poder Público, por meio de leis locais, como no presente caso, constituir comissões mistas integradas (Técnicas e Parlamentares), da Prefeitura e da Câmara Municipal para gerir o processo de regularização fundiária, sempre respaldadas pela necessidade de fiscalização, controle externo e colaboração, mediante a emissão conjunta ou separadamente de pareceres, que, necessariamente, serão submetidos à homologação pelo Prefeito Municipal, sem interferir, portanto, na competência do Poder Executivo, garantindo assim a transparência, legitimidade e a participação de ambos os Poderes nesse processo de tamanha importância para o Município de Ministro Andreazza/RO.

O Superior Tribunal tem validado em diferentes contextos a atuação conjunta dos poderes (Legislativo e Executivo) para gerir a complexidade social e jurídica do processo de Regularização Fundiária, podendo haver, inclusive, a participação do Ministério Público, possibilitando, ao Poder Legislativo, que proceda com a constituição de Comissões, que poderão ser individuais compostas pelos parlamentares, ou mistas integradas (Técnicas e Parlamentares), para acompanhar, mediar, monitorar e colaborar e participar, diretamente, com ao Poder Executivo, em todas as etapas do procedimento de regularização de cada núcleo informal,

Em reunião realizada neste dia 07 de maio de 2026, esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, procedeu com a apreciação das Razões de Veto apresentadas, pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, ocasião em que tomou a seguinte decisão:

A Comissão de Legislação e Justiça e Redação Final verificou que a matéria em pauta dispõe da legalidade, da constitucionalidade e da boa técnica, necessárias à devida tramitação deste Veto, razão pela qual, decide por EXARAR PARECER FAVORÁVEL, apenas, no sentido determinar o prosseguimento do



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA

Lei de Criação 372 – 13/02/1992

trâmite normal destas Razões de Veto e remetendo-as ao Soberano Plenário, para a sua deliberação e votação pelos Parlamentares desta Casa, contribuindo, assim, para uma relação harmônica entre os poderes bem como para bom andamento de mais uma etapa do processo de Regularização Fundiária do Município de Ministro Andreazza.

III - DA CONCLUSÃO

Portanto, sem invadir qualquer competência, bem como por não se tratar de nenhuma inovação normativa, por parte do Legislativo Municipal de Ministro Andreazza, mas, tão somente, no estrito cumprimento da lei e o exercício legal dos poderes aos quais estão devidamente investidos, com fundamento na Legislação de Regência e nas considerações precedentes no bojo deste Parecer, é que remetemos ao Soberano Plenário desta Casa Legislativa, para a sua deliberação e votação, o presente VETO PARCIAL à Emenda Modificativa nº 01/CMMA/2026, inserida no Autógrafo nº 17/CMMA/2026 do Projeto de Lei 143/PMMA/2025.

É o Parecer,

SALA DE REUNIÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA, EM 07 DE MAIO DE 2026.

COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL:

Presidente: Ver. Sadrak de Carvalho

Vice-Presidente: Ver^a. Marcia Aparecida da Silva Cordeiro

Membro: Ver. Alexandre Conte Firme