

PARECER JURÍDICO-LEGISLATIVO nº. 17/2026

Projeto de Lei do Executivo n. 01/2026: Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico REURB-E no Município de Colombo, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

Autor: Chefe do Poder Executivo.

1. RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Exmo. Senhor Prefeito que visa instituir política sobre regularização fundiária, da forma que especifica.

O **Projeto** possui dezoito artigos, divididos nos seguintes capítulos: Disposições Gerais, definições, objetivos, início do processo e requisitos, legitimados, procedimento administrativo, conclusão do processo, responsabilidade e custeio, aspectos sociais, benefícios e contrapartidas, da alienação de áreas públicas, das infraestruturas e estudos técnicos, e das disposições finais.

A **justificativa** foi apresentada sob a forma de “mensagem”, mencionando o i. Prefeito que o objetivo é instituir normas e procedimentos para condução dos processos de regularização fundiária urbana, voltados a núcleos informais consolidados, ocupados por população não classificada como de baixa renda, nos termos da Lei Federal n. 13465/2017, e do Decreto Federal n. 9310/2018; a medida promove segurança jurídica aos ocupantes, ordena o uso e ocupação do solo urbano, viabiliza a titulação imobiliária e assegura a função social da propriedade; também estimula o tratamento humanizado e equitativo à situações de vulnerabilidade social, garantindo a atuação integrada de políticas públicas.

A proposição foi protocolada em 20/01/2026 e divulgado na Sessão Ordinária de 03/02/2026. Após diligência por parte da CCJ – Comissão de Constituição e Justiça, os autos vieram para parecer jurídico em 09/03/2026.

Acompanham os autos ofício da CCJ ao Executivo solicitando singela alteração no texto e a resposta pertinente, autorizando a revogação do art. 17, da proposição.

É o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Mérito

Cuida-se de proposição de autoria do Sr. Prefeito Helder Lazarotto, visando instituir procedimento para regularizações fundiárias aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não classificada como de baixa renda.

O tema é relevante e a proposição abrangente e complexa, pois há extensa regulamentação do tema na Lei n. 13465/2017 e no Decreto n. 9310/2018, a ela correspondente.

A proposta é um misto de resumo de pontos da legislação federal e certas adequações para a realização do procedimento na esfera municipal, o que atrai a necessidade de análise pormenorizada e comparativa do texto proposto com a regra federal vigente.

A regularização fundiária urbana constitui instrumento de política urbana voltado à integração de núcleos informais ao ordenamento territorial, razão pela qual sua regulamentação administrativa no âmbito municipal encontra amparo constitucional.

A medida é um instrumento de política pública que busca integrar assentamentos informais à cidade formal, garantindo segurança jurídica, acesso a serviços públicos e melhoria das condições de vida. Os benefícios alcançam tanto o município quanto seus moradores. Nesse sentido, observem-se alguns proveitos na medida, apontados em artigos virtuais a respeito do tema:

1. Benefícios para o município

a) Ordenamento territorial e planejamento urbano

A regularização permite que o poder público conheça oficialmente o território ocupado, possibilitando a inclusão da área no planejamento urbano municipal (Plano Diretor, zoneamento, mobilidade e infraestrutura).

b) Ampliação da arrecadação tributária

Com a titulação dos imóveis e a abertura de matrículas no registro imobiliário, os imóveis passam a integrar formalmente o cadastro municipal, permitindo a cobrança de tributos como o IPTU e taxas urbanas.

c) Redução de conflitos fundiários e judiciais

A regularização diminui litígios relacionados à posse ou propriedade, evitando conflitos sociais e ações judiciais envolvendo o município ou particulares.

d) Facilitação de investimentos públicos

Áreas regularizadas podem receber com mais facilidade obras e investimentos públicos (pavimentação, drenagem, iluminação, equipamentos públicos), pois passam a existir formalmente no cadastro urbano.

e) Integração da área à cidade formal

A regularização elimina "vazios jurídicos" e integra a área ao sistema urbano, permitindo planejamento de transporte, serviços públicos e desenvolvimento local.

2. Benefícios para os moradores

a) Segurança jurídica da posse ou propriedade

Os moradores passam a possuir título de propriedade ou de legitimação fundiária, reduzindo o risco de remoções e garantindo estabilidade para as famílias.

b) Valorização do imóvel

Com a regularização e a matrícula registrada, o imóvel tende a se valorizar no mercado, tornando-se um ativo econômico da família.

c) Acesso a crédito e financiamento

O imóvel regularizado pode ser utilizado como garantia em operações financeiras ou para obtenção de crédito habitacional e melhorias na moradia.

d) Acesso a serviços públicos e infraestrutura

A regularização facilita a implantação ou ampliação de serviços como água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, transporte público e equipamentos comunitários.

e) Inclusão social e cidadania

A regularização contribui para a integração social dos moradores, garantindo endereço formal, acesso a políticas públicas e reconhecimento como parte legítima da cidade.

3. Benefícios coletivos

Além das vantagens específicas para município e moradores, a regularização fundiária promove: redução da desigualdade urbana; melhoria das condições ambientais e sanitárias; diminuição da informalidade urbana; fortalecimento da função social da propriedade, princípio previsto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

A legislação federal prevê duas modalidades de regularização fundiária:

- REURB-S (de interesse social), destinada à população de baixa renda;
- REURB-E (de interesse específico), aplicável aos demais casos.

O Projeto de Lei em análise dedica-se especificamente à regulamentação da modalidade "REURB-E". Noutras palavras, não se está tratando de regularização para fins sociais e assistenciais, mas apenas daquelas ocupações por pessoas que têm condições financeiras de regularização de seus terrenos.

A Lei n. 13.465/2017 atribui aos Municípios papel central na condução dos processos de regularização fundiária, cabendo-lhes, entre outras atribuições:

- * instaurar e conduzir os processos de REURB;
- * analisar os projetos de regularização;
- * aprovar os projetos urbanísticos;
- * expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- * encaminhar os títulos ao registro imobiliário.

O projeto municipal em análise reproduz essa estrutura procedimental, limitando-se a estabelecer regras administrativas locais objetivas e sucintas para a implementação da política pública de regularização fundiária.

Em geral, o presente Projeto de Lei apresenta estrutura normativa compatível com o modelo estabelecido pela legislação federal, contemplando, entre outros aspectos:

a) Art. 1º - Instituição da REURB-E no âmbito municipal

Inicialmente é estabelecida a regulamentação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico no Município, com fundamento na legislação federal aplicável.

Tal disposição encontra respaldo direto na Lei nº 13.465/2017, que autoriza os entes municipais a regulamentarem os procedimentos administrativos necessários à execução da regularização fundiária (art. 9º).

b) Arts. 2º e 3º - Definições e objetivos da política de regularização

Os dispositivos iniciais do Projeto apresentam conceitos e objetivos da regularização fundiária urbana. Embora os termos objetivos e finalidades sejam utilizados como sinônimos, o que poderia ser simplificado do ponto de vista técnico, destacam-se algumas finalidades como:

- * integração dos núcleos informais ao tecido urbano;
- * segurança jurídica aos ocupantes;
- * garantia do direito à moradia digna;
- * efetivação da função social da propriedade;
- * estímulo a implementação de infraestrutura essencial e serviços públicos nos locais regularizados.

Esses objetivos encontram correspondência similar com os princípios estabelecidos na legislação federal (artigos 9-11, da Lei n. 13465/2017), sendo necessário que pelo menos o art. 2º, III, seja emendado para que sua redação seja idêntica àquela do art. 11, II, da legislação referida (como adiante será destacado).

c) Artigos 4º ao 8º - Instauração e condução do procedimento administrativo

O Projeto estabelece que o processo de regularização poderá ser iniciado:

- * por iniciativa do Poder Público; ou
- * mediante requerimento de interessados legitimados.

Também prevê os documentos mínimos necessários para a instauração do processo, define quem são os interessados legitimados e define as etapas procedimentais, incluindo análise técnica, elaboração de projeto de regularização e manifestação dos interessados.

Tais disposições encontram-se em consonância com os procedimentos previstos no Decreto nº 9.310/2018.

d) Art. 9º - Responsabilidade pelos custos da regularização

O projeto prevê que os custos relativos a estudos técnicos, projetos urbanísticos e eventual implantação de infraestrutura poderão ser suportados pelos beneficiários da regularização.

O art. 11, ainda que deslocado na estrutura do texto do Projeto (o que deve ser corrigido em redação final), posto que também trata do tema do custeio, traz exceção de responsabilidade do município com as despesas quando houver interesse público, o que deve ser plenamente justificado para fins de análise fiscalizatória pelos órgãos e entes de controle.

Assim, as previsões no tocante à responsabilidade no custeio mostram-se razoavelmente compatíveis com a natureza da modalidade **REURB-E**, que não se destina à população de baixa renda e, portanto, admite a atribuição dos custos aos interessados.

e) Art. 10 – Análise dos aspectos sociais e de vulnerabilidades

Do que se conclui da leitura desse dispositivo, salvo entendimento diverso, observa-se que trata de indivíduos em vulnerabilidade social, mas que estão alocados em área que não se enquadra como de interesse social, necessitando maior análise do caso por parte da Secretaria de Assistência Social.

Não há tal situação especificamente na legislação federal, contudo, é notório que respeita o princípio da dignidade da pessoa humana, pois considera o indivíduo e não apenas a localidade sob ocupação.

Não obstante, é certo que a regra pode trazer controvérsia, pois uma pessoa pode ocupar uma área em um local bem valorizado da cidade e incorrer em situação de vulnerabilidade social, o que atrairia uma super valorização do terreno em questão e uma classificação como sendo “de baixa renda”, a posteriori.

O dispositivo parece temerário, antijurídico, sendo assim, recomendar-se-ia oficial ao Poder Executivo para que esclarecesse o conteúdo jurídico do artigo, sua finalidade e aplicação, para que com a resposta se pudesse decidir no tocante à permanência do item ou sua revogação.

e) Titulação e registro imobiliário

O texto normativo também contempla a etapa final do procedimento de regularização, consistente na emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e no encaminhamento do processo ao Registro de Imóveis para abertura de matrículas e titulação dos ocupantes.

Esse procedimento encontra previsão expressa na Lei nº 13.465/2017.

Alguns aspectos recomendam atenção na aplicação da lei, pois embora o projeto se mostre compatível com a legislação federal, a aplicação da futura lei deverá observar algumas cautelas jurídicas relevantes:

1. Eventual alienação de áreas públicas deverá observar os requisitos legais aplicáveis, incluindo avaliação prévia do imóvel e justificativa de interesse público;
2. Os processos de regularização fundiária deverão respeitar as diretrizes do Plano Diretor e do planejamento urbano municipal;
3. A regularização não poderá abranger áreas de risco ou áreas ambientalmente protegidas sem a observância das normas ambientais e a realização de estudos técnicos adequados.

Tais aspectos decorrem diretamente da legislação federal de regularização fundiária e da legislação urbanística e ambiental aplicáveis.

Apenas a título de esclarecimento final, caso se questione a respeito da razão pela qual o município se dedica à regularização fundiária de pessoas que não sejam de baixa renda, vale salientar alguns pontos:

Primeiramente, o direito de propriedade não é apenas individual, mas deve atender ao interesse coletivo e ao ordenamento urbano, uma vez que a regularização fundiária, em geral, busca integrar áreas ocupadas irregularmente à cidade formal; permitir planejamento urbano adequado; e, evitar degradação social e ambiental.

Também é importante salientar que grande parte das ocupações informais surgem por problemas estruturais dos centros urbanos, como o crescimento acelerado, o déficit habitacional, a ausência histórica de políticas de habitação, e a dificuldade no acesso ao crédito imobiliário.

Assim, a regularização não é “doação” de imóvel, posto que na REURB-E os ocupantes devem arcar com as despesas de processo, infraestrutura e titulação, o que acaba por beneficiar toda a cidade ampliando-se o cadastro imobiliário e a possibilidade da cobrança de impostos e taxas incidentes sobre a propriedade urbana.

A manutenção de assentos informais acaba por gerar problemas diretamente na qualidade de vida e dignidade da pessoa humana, uma vez que certos locais acabam por coexistir sem saneamento básico e outros serviços públicos, ocorrer em áreas de risco, ou mesmo em ambientes de marginalização e insegurança pública.

Em suma, com as ressalvas que serão adiante reiteradas, **percebe-se que a medida atende os princípios de Direito aplicáveis, em especial a legalidade, a eficiência, a finalidade, o interesse público, a razoabilidade, a dignidade da pessoa humana, o direito à propriedade, dentre outros que se poderiam elencar.**

2.2. Competência e iniciativa

A matéria da regularização fundiária é alcançada pelas competências previstas no art. 30, I, II e VIII, da Constituição Brasileira, ao tratar do interesse local, suplementar legislação federal e do adequado ordenamento territorial.

Já o art. 23, também da CB, que trata da competência comum entre os entes federativos, nos incisos I, IX e X, especifica a possibilidade de atuação de forma a zelar pelo ordenamento jurídico, bem como, promover a melhoria das condições habitacionais e de saneamento, e o combate aos fatores de marginalização, com a integração social daqueles desfavorecidos.

Vale lembrar que o art. 5º, incisos XXII e XXIII, estabelecem o direito à propriedade e a necessidade do cumprimento da sua função social. E o tema da propriedade urbana ganha destaque no art. 182, §2º, que trata do atendimento do plano diretor para cumprimento da função social da propriedade urbana.

Já pela **Lei Orgânica Municipal**, a competência para propor e discutir a matéria também é corroborada através do art. 6º, I, II e IX, na exata linha do referido acima (art. 30, da CB); e do art. 12, VII, XIII e XVIII, 'a', que tratam das diretrizes gerais do desenvolvimento urbano, da administração dos bens públicos, e do trato com o direito urbanístico.

Merecem menção, ainda, a existência de claros objetivos municipais no sentido de construir uma sociedade mais justa, solidária e democrática, garantir a efetividade dos direitos fundamentais da pessoa humana e promover o adequado ordenamento territorial para assegurar qualidade de vida e integração urbana (art. 4º).

Entre os princípios da política urbana (art. 119, da LOM), encontra-se o acesso à propriedade e moradia, justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização e a regularização fundiária para pessoas de baixa renda. Adiante, ressalta-se a importância da função social da propriedade urbana (art. 120).

Por fim, dispõe o inciso X, do art. 121, que estipula as diretrizes do planejamento urbano: *[a] urbanização, a regulamentação e a titulação, nos termos da lei, das áreas incluídas no Plano Diretor e onde estejam situadas populações de baixa renda, com ou sem remoção dos moradores, em áreas de preservação ambiental ou de risco.* Sendo assim, seria importante uma alteração na LOM também para tratar da reurbanização em áreas que não são ocupadas pela população de baixa renda, posto também ser este um instrumento para urbanização municipal.

Do exposto, é competente o Executivo na proposição de matéria do interesse local fundiário e o Poder Legislativo para análise de projeto de lei que visa regularização fundiária urbana.

2.3. Técnica Legislativa - Emendas

Além de pequenas adequações estéticas e outras modificações gramaticais e estruturais que podem ser realizadas em sede de redação final (como a localização do art. 11, da proposição, acima questionada); sem embargos de emendas apresentadas por sugestão dos parlamentares, nos termos do Regimento Interno desta Casa e respeitadas as regras de competência do Executivo em seus procedimentos internos; recomenda-se uma emenda ao art. 2º, III, para que sua redação seja idêntica àquela do art. 11, II, da Lei n. 13465/2017.

Ademais, orienta-se também que se reveja a redação do art. 10, pois sua consequência não se mostra clara, uma vez que a norma proposta trata do REURB-E, mas o artigo referido trata de pessoas em vulnerabilidade social, o que representaria aplicação indireta do REURB-S, que não é objeto da presente proposição. Assim, entendo que deve ser oficiado ao Executivo para que se esclareça o objetivo deste dispositivo, refletindo-se sobre a necessidade da sua permanência no texto proposto.

Vale ressaltar que não existe na norma federal regente, salvo engano, dispositivo semelhante, sendo tal regra um excesso legiferante por parte do Município, o que poderia atrair a necessidade de sua supressão via emenda parlamentar.

Registre-se, ainda, que a matéria, após a devida tramitação, **terá vigência imediata**, conforme expressamente determinado no texto do Projeto, ainda que carente de Decreto para sua maior regulamentação.

2.4. Tramitação e quórum

Consoante Regimento Interno (RI) da Câmara dos Vereadores de Colombo, cabe à CCJ – Comissão de Constituição e Justiça a determinação acerca de quais outras Comissões deliberarão democraticamente sobre o PL proposto (art. 54, VII), caso o Presidente desta Casa não o tenha feito.

Como a CCJ delibera sobre aspectos técnicos da norma, as demais, em suas competências, devem analisar o mérito da proposição, apreciando sua viabilidade no contexto regimental estabelecido.

Assim, **a título de recomendação, a presente proposição deveria tramitar minimamente pelas seguintes Comissões: Constituição e Justiça, Economia e Finanças (art. 55, 'h' e 'j'), Educação, Saúde e Bem-Estar Social (art. 56), e Urbanismo** (art. 57, todos do Regimento Interno da Câmara de Colombo).

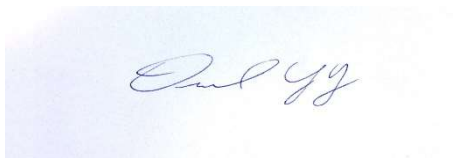
Sobre a votação em plenário, é certo que a deliberação sob a forma de Lei Ordinária exige maioria simples (maioria dos votos, presente a maioria absoluta dos vereadores), conforme o *caput* do art. 95, do Regimento Interno.

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, **este Advogado Público manifesta-se fundamentadamente pela viabilidade técnica da tramitação do presente Projeto de Lei**, com as emendas e recomendações acima apresentadas.

Remeto o presente parecer para a Divisão Legislativa, via sistema eletrônico desta Casa, apenas nesta data em face de período de atestado médico e atendendo a processo administrativo disciplinar nesta Casa, a fim de que seja inserido nos autos pertinentes para tramitação, colocando-me à disposição para dúvidas ou esclarecimentos pertinentes.

Curitiba, 22 de março de 2026.

A rectangular area containing a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Daniel Freitas'.

Daniel Freitas – Advogado Público CMC
OAB/PR nº. 43.892

PARECER JURÍDICO-LEGISLATIVO COMPLEMENTAR n. 08/2026

Emendas ao Projeto de Lei do Executivo n. 01/2026: Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico REURB-E no Município de Colombo, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

Autor das Emendas: Vereador Ademar Costa.

1. RELATÓRIO

Trata-se de Emendas a Projeto de Lei de autoria do Executivo que visa instituir política sobre regularização fundiária.

O proponente apresentou duas emendas modificativas e três emendas aditivas, todas justificadas, individualmente, de forma sucinta.

As emendas foram todas protocoladas em 01/04/2026, sem necessidade de divulgação, nos termos do §6º, do art. 155, do Regimento Interno, sendo que o Projeto de Lei está na CCJ – Comissão de Constituição e Justiça, com Relator definido, desde o dia 30/03/2026.

É o breve relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO E ANÁLISE TÉCNICA

Cuida-se de Emendas em Projeto de Lei do Executivo que pretende instituir procedimento para regularizações fundiárias aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não classificada como de baixa renda.

As emendas, conforme art. 155, do Regimento Interno desta Casa, tratam-se de proposições apresentadas por Vereador ou Comissão, que visam alguma alteração no projeto apresentado e devem guardar relação com a matéria proposta; como requisito de validade, via de regra, devem ser apresentadas entre a autuação do Projeto e a aprovação do último parecer pertinente.

No caso dos autos, as emendas apresentadas atendem aos seus pressupostos de prazo e forma, bem como à pertinência e redação nos termos da LC 95/1998.

Quanto ao conteúdo de mérito, passa-se a análise individualizada de cada uma delas.

A emenda aditiva, protocolo n. 24239, inclui o art. 13-A, dispondo:

Art. 13-A. O Poder Executivo manterá, em seção específica do portal da transparência, o acompanhamento digital individualizado de cada núcleo de REURB-E, contendo a lista nominal de beneficiários, o cronograma e custo das obras de infraestrutura, os laudos de avaliação das áreas alienadas e o demonstrativo do impacto orçamentário conforme o artigo 113 do ADCT da Constituição Federal.

A emenda é constitucional, legal e jurídica, pois não ofende as competências do Poder Executivo, ainda que lhe imponha dever de transparência, dando eficácia ao princípio da publicidade. Ora, a responsabilidade no uso e demonstração das informações é exigência já prevista na legislação federal, não ofendendo o princípio constitucional da Separação dos Poderes.

Nesse sentido é a jurisprudência do eg. Supremo Tribunal Federal:

*RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI 3.379/2011 DO MUNICÍPIO DE MIRASSOL – SP. PROCESSO LEGISLATIVO. CÂMARA MUNICIPAL. AUSÊNCIA DE VÍCIO DE INICIATIVA. **POSSIBILIDADE DE O PODER LEGISLATIVO INICIAR PROJETO DE LEI PARA OBRIGAR O PODER EXECUTIVO A CONCRETIZAR O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA PUBLICIDADE. LEI QUE DISPÕE SOBRE A DIVULGAÇÃO, EM DIÁRIO OFICIAL OU SÍTIO DA INTERNET, DE INFORMAÇÕES SOBRE PRECATÓRIOS A SEREM PAGOS PELA MUNICIPALIDADE. PRECEDENTES. CONSTITUCIONALIDADE. RECURSO PROVIDO.** (RE nº 728.895/SP, Rel. Min. Luiz Fux, j. 15/03/2018).*

*RECONSIDERAÇÃO NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. LEI MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Nº 14.120, DE 2022. **DIVULGAÇÃO DE ESTOQUE DE MEDICAMENTOS NO SÍTIO ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO. TEMA RG Nº 917. PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE.** RECURSO EXTRAORDINÁRIO PROVIDO. (RE-Ag n. 1436429/SP, Rel. Min. André Mendonça, j. 29/11/2023).*

Já a emenda aditiva de protocolo n. 24241, foi assim redigida:

§4º Para a execução de regularização fundiária de ofício custeada pelo Município, fica vedada a utilização dos créditos suplementares autorizados genericamente na Lei Orçamentária Anual que excedam o limite de 5% (cinco por cento) da despesa fixada, exigindo-se nova autorização legislativa para montantes superiores

A proposta visa restringir o uso de valores de créditos orçamentários de vinculação livre, com a finalidade de limitar a liberdade do Executivo no uso do orçamento na seara da regularização fundiária sem a fiscalização do Poder Legislativo pela necessária autorização via projeto de lei.

O tema também não possui óbices constitucionais, legais ou jurídicos para sua tramitação e eventual aprovação, pois apenas apresenta redução no percentual de liberdade do Executivo na emissão de decretos orçamentários, o que se encontra na alçada deste Poder legiferante.

Nesse caso, recomenda-se que a alteração seja realizada também na Lei Orçamentária vigente, para que haja uniformidade de

entendimento e aplicação da restrição proposta (vide art. 9º, da Lei n. 1815/2024), também se recomenda que haja adequação na redação do artigo, pois não está clara a sua pretensão.

É possível, conforme a intenção do proponente da emenda, que a redação mais próxima pretendida possa ficar da seguinte forma: *§4º Fica vedada a utilização de créditos suplementares superiores a 5% da despesa anual prevista para o Município, conforme a LOA – Lei Orçamentária Anual vigente, para a execução de regularização fundiária custeada pelo erário, sendo que valores superiores deverão passar por processo legislativo formal, perante o Poder Legislativo, para a devida análise e fiscalização.*

Por fim, a emenda aditiva protocolada sob n. 24242, acrescenta parágrafo único ao art. 9º, com a seguinte vedação:

Parágrafo único. Fica vedado o custeio pelo Município de qualquer estudo técnico ou obra de infraestrutura em núcleos urbanos informais cujos proprietários originários ou requerentes possuam vínculo de parentesco, até o terceiro grau, com o Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais ou Vereadores

A emenda aditiva sob análise ressalta a moralidade e a impessoalidade nas regularizações operadas pelo Executivo, evitando o nepotismo nas regularizações de áreas em que houver investimentos da municipalidade.

Novamente com razão e assertiva a proposta, que não fere a Constituição Brasileira, as normas infraconstitucionais, bem como o ordenamento jurídico, seguindo na linha da regra contra o nepotismo prevista na Súmula Vinculante n. 13, da Suprema Corte Brasileira.

Na sequência, o Vereador Ademar Costa ainda protocolou duas emendas modificativas, a primeira, n. 24238, modifica o §1º, do art. 12, trazendo a seguinte proposta de redação:

§ 1º A avaliação do valor de mercado, para fins de alienação onerosa aos ocupantes, será realizada obrigatoriamente por comissão técnica multissetorial composta por servidores de carreira das secretarias de urbanismo, fazenda e procuradoria geral do município, devendo o laudo de avaliação ser fundamentado em normas técnicas da ABNT e publicado na íntegra no portal da transparência 15 (quinze) dias antes da alienação.”

A redação original, do Executivo, é a seguinte: *§1º A alienação será realizada pelo valor de mercado apurado por avaliação técnica, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante.*

Em que pese a notória boa intenção da proposta (a finalidade e a motivação), ela não pode ser aceita, pois impõe atuação de órgãos específicos do Poder Executivo, ofendendo o princípio basilar da Separação dos Poderes. Ora, não pode o Legislativo definir quem fará as avaliações dentro do Executivo, cabendo-lhe apenas recomendar, via indicação, algo nesse sentido; ou, continuar a devida fiscalização acionando os órgãos de

controle em caso de aparência de desvio de finalidade ou avaliações em valores inferiores aos de mercado.

Como a emenda proposta possui outras recomendações, como a questão da ABNT e a transparência das avaliações, essas sim possíveis do ponto de vista constitucional e legal, a recomendação é que a emenda seja subemendada para retirar-se apenas as atribuições indevidamente feitas a órgãos do Executivo, mantendo-se a redação mais protetiva ao procedimento administrativo de avaliação e alienação de imóveis.

Finalmente, a emenda modificativa n. 24240, altera o inciso II, do §2º, do art. 10, cuja redação atual, dispõe: *II - isenção, redução ou parcelamento de tributos, taxas administrativas e custas cartorárias, conforme legislação específica;* para o seguinte texto:

II - a isenção, redução ou parcelamento de tributos municipais no âmbito da REURB-E somente será aplicada a beneficiários cuja renda familiar mensal não ultrapasse 03 (três) salários mínimos, devidamente comprovada via parecer técnico da Secretaria de Assistência Social e inscrição no CadÚnico.

A proposição é possível do ponto de vista constitucional, legal e jurídico, contudo, altera o texto inicial retirando as taxas administrativas e cartorárias, que poderiam sofrer isenção, redução ou parcelamento, conforme legislação específica (já que o Município não tem competência para tratar de taxas cartoriais). Portanto, o ideal era constar: *"a isenção, redução ou parcelamento de tributos municipais e taxas administrativas, no âmbito da REURB-E, somente será aplicada a beneficiários cuja renda..."* seguindo-se o texto conforme proposto.

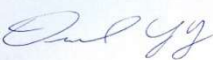
Não obstante, não se mostra indevida a proposta, que apenas é expressa em restringir o benefício apenas para aqueles que realmente comprovem situação de vulnerabilidade, com a cautela pertinente do art. 14, da LC 101/2000, quando trata da renúncia de receita.

Vale ressaltar que este Procurador já havia feito considerações no parecer inicial acerca do objetivo deste art. 10, da proposição, que mereceria maiores esclarecimentos acerca da sua finalidade e abrangência.

Assim, com as menções acima descritas, a recomendação pela rejeição parcial da emenda modificativa de protocolo n. 24238, e a adequação da emenda n. 24241, opina-se pela tramitação das proposições nos termos regimentais.

Coloca-se este advogado à disposição para dúvidas ou esclarecimentos pertinentes.

Colombo, 07 de abril de 2026.



Daniel Freitas – Advogado Público CMC
OAB/PR nº. 43.892