

## **PARECER E SUGESTÃO DE EMENDA DO PROJETO DE LEI 17/2024**

Em análise realizada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Infraestrutura e após deliberação em reunião do Conselho do Plano Diretor, verificou-se a necessidade de adequações no Projeto de Lei nº 17/2024, que dispõe sobre a Regularização Fundiária no Município de Nova Andradina.

As emendas propostas surgem da constatação de pontos que demandavam maior clareza normativa, segurança jurídica e adequação às diretrizes do Plano Diretor, bem como alinhamento à legislação federal que trata da Regularização Fundiária Urbana (Lei nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018).

Nesse sentido, buscou-se:

- delimitar o alcance territorial da lei, evitando interpretações que extrapolem a finalidade da Reurb;
- instituir mecanismos de custeio administrativo compatíveis com a complexidade dos processos;
- assegurar maior eficiência e transparência na tramitação dos requerimentos;
- estruturar de forma mais técnica e multidisciplinar a Comissão de Regularização Fundiária, garantindo legitimidade às decisões;
- definir parâmetros objetivos para a avaliação dos imóveis destinados à regularização.

Portanto, as emendas apresentadas visam fortalecer a efetividade da política municipal de regularização fundiária, proporcionando maior segurança jurídica aos beneficiários, racionalidade administrativa ao Município e observância dos princípios constitucionais da eficiência, publicidade e isonomia.

**Acréscimo:**

**Art. 1º....**

§3º A regularização fundiária prevista nesta Lei aplica-se exclusivamente ao perímetro urbano do Município de Nova Andradina

**Justificativa:**

O acréscimo delimita o alcance da lei, evitando interpretações equivocadas quanto à aplicação em áreas rurais. A legislação federal (Lei nº 13.465/2017) prevê modalidades distintas de regularização para áreas urbanas e rurais, cada qual com regramentos específicos. Dessa forma, a restrição ao perímetro urbano garante segurança jurídica, evita sobreposição normativa e assegura a correta aplicabilidade do instrumento no âmbito municipal.

**Acréscimo:**

**Art. 8º** Fica instituída a Taxa de Protocolo, no caso de Reurb-E, devida por ocasião do requerimento de regularização fundiária, destinada a custear as despesas administrativas decorrentes da análise do pedido.

§1º O valor da taxa de protocolo será definido de acordo com a complexidade do processo administrativo, sendo o valor mínimo de 3 UFM e máximo de 10 UFM.

**Justificativa:**

A criação da taxa busca custear despesas administrativas decorrentes da análise dos processos de regularização fundiária. Considerando que tais procedimentos envolvem atividades técnicas especializadas (vistorias, análises jurídicas, levantamento topográfico e estudos socioambientais), a instituição da taxa assegura recursos para a manutenção e eficiência da política pública, respeitando o princípio da legalidade tributária. A fixação de um valor mínimo e máximo em UFM garante proporcionalidade, equidade e atualização monetária automática.

**Art.12 - Acréscimo:**

## **II. Taxa de protocolo quitada;**

### **Justificativa:**

A previsão expressa da taxa como requisito documental no processo de Reurb-E garante maior transparência e regularidade processual. Além disso, impede a tramitação de pedidos sem a devida contrapartida administrativa, resguardando o erário municipal e dando maior eficiência ao fluxo procedimental.

### **Art. 29. Suprimido e passa a ser:**

Art. 29. Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que será constituída por representantes do Poder Executivo e dos seguintes órgãos:

I. 02 (dois) arquitetos efetivos do quadro da Prefeitura de Nova Andradina – Setor de Infraestrutura;

II. 02 (dois) engenheiros efetivos do quadro da Prefeitura de Nova Andradina – Setor de Infraestrutura;

III.01 (um) assistente administrativo efetivo do quadro da Prefeitura de Nova Andradina – Setor de Infraestrutura;

IV. 01 (um) funcionário efetivo da Procuradoria Geral do Município;

V. 01 (um) funcionário efetivo do Setor de Cadastro;

VI. 01 (um) funcionário efetivo do Setor de Tributação;

VII. 01 (um) funcionário efetivo do Setor de Habitação;

VIII. 01 (um) funcionário efetivo do Setor de Meio ambiente;

IX. Diretor(a) da Agência de habitação

X. 01 (um) assistente administrativo efetivo do quadro da Prefeitura de Nova Andradina – Setor de Habitação;

XI. 01 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil;

XII. 01 (um) representante do Setor de Finanças;

XIII. 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia ou Arquitetura;

- XIV. 01 (um) representante do Registro de Imóveis;
- XV. 01 (um) Secretário geral;
- XVI. 01 (um) presidente;

§1º Compete ao Prefeito Municipal designar, mediante decreto, a comissão de regularização fundiária permanente;

§2º Os agentes públicos municipais que compuserem a Comissão de Regularização Fundiária de imóveis situados no Município de Nova Andradina - MS farão jus a uma verba indenizatória, por sessão que comparecerem, no valor de 4 (quatro) UFM (s) – Unidades Fiscais do Município cada uma.

§ 3º ° A Comissão Municipal de Regularização Fundiária reunir-se-á sempre que convocada por seu Presidente, mediante pauta previamente definida, devendo ser lavrada ata circunstanciada de cada reunião, a qual será publicada no Diário Oficial do Município.

§4º Aos membros da Comissão de Regularização Fundiária de imóveis situados no Município de Nova Andradina - MS será pago até o máximo de 4 (quatro) indenizações mensais, de acordo com o critério exposto no caput deste artigo.

§5º O valor pago ao agente público municipal possui natureza indenizatória, não se constituindo em salário de contribuição e, por consequência, não possui reflexos em décimo terceiro, férias e demais verbas.

§6º A concessão da indenização exclui a percepção desta mesma parcela prevista em outros diplomas legais, excluindo, inclusive, o direito a percepção de eventuais horas extraordinárias.

**Justificativa:**

A reformulação do artigo visa adequar a composição da comissão à complexidade técnica e multidisciplinar da Reurb. A participação de representantes de áreas como arquitetura, engenharia, meio ambiente, habitação, tributação, finanças, procuradoria, além de órgãos externos como OAB, CREA/CAU e Registro de Imóveis, garante maior legitimidade e qualificação técnica nas decisões. A previsão de verba indenizatória é necessária para compensar a dedicação extraordinária dos servidores municipais, sem que isso configure acréscimo

remuneratório de natureza salarial, preservando os limites da Lei de Responsabilidade Fiscal. Além disso, a obrigatoriedade de publicação em Diário Oficial reforça os princípios da publicidade e transparência da Administração Pública.

**Acréscimo:**

**Art. 34.:** .....O valor do lote destinado à regularização fundiária será estabelecido pela Comissão de Avaliação de Imóveis.

Parágrafo único. A composição, as atribuições e o funcionamento da Comissão de Avaliação de Imóveis serão definidos em regulamento específico, a ser instituído por decreto do Poder Executivo.

**Justificativa:**

A determinação objetiva a uniformização e isonomia na avaliação dos lotes, evitando disparidades e subjetividades. A previsão de uma comissão específica assegura imparcialidade, transparência e respaldo técnico-jurídico na fixação de valores, além de resguardar o Município de futuras contestações. O parágrafo único, ao remeter a composição e funcionamento a decreto, permite flexibilidade ao Executivo para regulamentar conforme a realidade administrativa e técnica local.

Nova Andradina, 18 de setembro de 2025.