

Parecer conjunto das Comissões de Legislação, Justiça e Redação Final e Comissão de Finanças e Orçamento, ao Projeto de Lei nº 003, de 02 de fevereiro de 2026, “Altera a Lei nº 1.045, de 18 de dezembro de 2019 como forma de incentivo à Regularização Fundiária Urbana (REURB)”.

I – EMENTA

Projeto de Lei Ordinária nº 003/2026. Regularização Fundiária Urbana – REURB. Incentivo econômico temporário à REURB de Interesse Específico (REURB-E) mediante desconto de 50% no valor devido pela aquisição de direitos reais prevista em lei municipal anterior. Instituição de contrapartida de 5% do valor venal do imóvel para extinção de enfiteuse/aforamento e consolidação de propriedade plena em favor do particular. Relevância social e urbanística. Necessidade de cautelas quanto à natureza jurídica das receitas (renúncia/compensação), estimativa de impacto orçamentário-financeiro e medidas de equilíbrio fiscal.

II – RELATÓRIO

Análise o PL nº 003/2026, de iniciativa do Prefeito, que: (i) concede desconto de 50% no valor devido pelo particular para aquisição de direitos reais na REURB-E, aplicável aos pagamentos realizados até 31/12/2026; e (ii) insere o art. 6-A na Lei nº 1.045/2019, fixando que, quando a REURB envolver extinção de enfiteuse/aforamento, o valor devido ao Município para consolidação da propriedade plena será de 5% do valor venal do imóvel. A Mensagem do Executivo justifica a medida como estímulo à adesão, incremento de segurança jurídica e solução de situação histórica de imóveis aforados.

É o resumo do necessário.

III – FUNDAMENTAÇÃO E ANÁLISE TÉCNICA

3.1. Do Projeto:

2

Estimular adesão à REURB-E: cria desconto temporário (até 31/12/2026) para reduzir o custo de regularização e, assim, ampliar o número de beneficiários que formalizam sua situação imobiliária.

1. Resolver pendência de aforamentos: estabelece uma regra objetiva (5% do valor venal) como contrapartida ao Município para extinguir o aforamento/enfiteuse dentro do procedimento de REURB e permitir a propriedade plena ao particular que já detém o domínio útil.

2. Declaração de “compensação”: o texto afirma que o desconto seria “compensado” pela cobrança de laudêmio (Lei nº 1.201/2025) e pelos valores decorrentes da extinção da enfiteuse (art. 6-A).

3.2. Da Competência e da Iniciativa Legislativa

(a) Competência municipal (matéria urbana e interesse local): O núcleo do projeto é política urbana/ordem urbanística, com reflexos diretos na organização do solo urbano, na segurança jurídica da ocupação e na função social da propriedade. A Constituição atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e para atuar na condução da política urbana (inclusive em cooperação federativa).

Além disso, a **Lei Federal nº 13.465/2017** estrutura o regime nacional de regularização fundiária urbana (REURB), oferecendo matriz normativa a ser operacionalizada localmente, o que reforça a legitimidade de lei municipal que discipline incentivos e procedimentos, desde que respeitados os limites constitucionais e as normas gerais.

(b) Iniciativa legislativa (separação de Poderes e regra local): O PL é de autoria do Prefeito e invoca dispositivo da Lei Orgânica quanto às atribuições do Chefe do Executivo. Pela Lei Orgânica de Ladário, a iniciativa das leis ordinárias é, em regra, concorrente (vereadores, comissões, Prefeito e iniciativa popular). matérias de iniciativa exclusiva do Prefeito, como as de natureza estritamente orçamentária e de organização administrativa do Executivo. *Conclusão do ponto**: sob o ângulo formal, **não há vício evidente de iniciativa**.

3

3.3. Análise de Constitucionalidade e Legalidade (CF/88 e Lei Orgânica)

(a) Compatibilidade com princípios constitucionais e administrativos: O projeto busca promover regularização, segurança jurídica e função social da propriedade, objetivos compatíveis com a política urbana e com o interesse público. Do ponto de vista de princípios (legalidade, impessoalidade, isonomia, motivação e moralidade), a lei pode instituir incentivos gerais e objetivos, desde que:

- os cos, universais e impessoais** (aplicáveis a todos os que se enquadrem), e
- haja justificativa pública e transparência quanto ao custo fiscal e ao ganho social/urbanístico.

(b) Legalidade e coerência normativa com o arranjo municipal existente: O PL altera a Lei nº 1.045/2019 (marco local da REURB) e dialoga com a Lei nº 1.201/2025 (laudêmio e aforamento). Aqui há duas questões de juridicidade relevantes:

1. **O “desconto” incide sobre valor devido ao Município por aquisição de direitos reais (REURB-aza patrimonial/preço público (conforme o desenho local da REURB), e não necessariamente de tributo. Ainda assim, é receita pública e sua redução exige racionalidade, motivação e controle, sobretudo quando a própria lei afirma “compensação”

2. A criação do art. 6-A fixa contrapartida de 5% do valor venal para extinção de aforamento. A técnica é objetiva, mas exige atenção: **extinguir enfiteuse/aforamento, a consolidar domínio pleno no particular, com efeitos patrimoniais. A autorização legislativa existe com o próprio PL, mas é recomendável que o processo administrativo assegure: a avaliação do valor venal de referência, os critérios para eventual impugnação/atualização de avaliação, a publicidade e controle (inclusive para evitar tratamento desigual). (Esse cuidado é coerente, inclusive, com a disciplina municipal mais

4

recente de laudêmio, que usa o valor venal como base e prevê procedimentos de lançamento/cobrança).

Conclusão do ponto: a proposta é materialmente compatível com a Constituição e com a Lei Orgânica quanto aos fins públicos, mas demanda **robustez fiscal e proibi riscos de questionamento por renúncia/benefício sem lastro técnico e por assimetria de tratamento.

3.4. Análise de Impacto Tributário/Financeiro e Fiscal (LRF e disciplina local)

Aqui está o ponto mais sensível do projeto.

(a) Há potencial renúncia de receita? O PL cria desconto de 50% no valor que seria pago pelo particular na REURB-E, com prazo certo (até 31/12/2026). Isso tende a configurar redução de receita (ainda que patrimonial/preço), e, quando houver impacto sobre receitas estimadas, exige cautelas de responsabilidade fiscal.

A Lei de Responsabilidade Fiscal prevê condicionantes para a concessão/ampliação de benefício que resulte em renúncia, incluindo estimativa de impacto e demonstração de compatibilidade com metas fiscais/medidas de compensação.

(b) A “compensação” declarada no texto é juridicamente suficiente? O PL afirma que o desconto “será compensado” pela cobrança de laudêmio (Lei nº 1.201/2025) e pelos valores da extinção do aforamento (art. 6-A).

O problema é técnico: afirmar compensação não equivale a demonstrá-la. Em termos de governança fiscal, é recomendável que o processo legislativo venha acompanhado, ao menos:

- de estimativa do número de adesões esperadas do REURB-E (Lei 1.045/2019) e do montante que deixará de ingressar com o desconto,
- da projeção de incremento de receitas correlatas (laudêmio e extinção do aforamento) com premissas verificáveis,
- e da indicação de como isso será refletido na LOA/LDO (ou, se necessário, por ajuste de estimativa/compensação).

Sem essas peças, o risco não é apenas contábil: é de questionamento por benefício fiscal/patrimonial concedido sem lastro demonstrável, com potencial apontamento por controle externo.

(c) Compatibilidade com a Lei Orgânica (governança das finanças e competência da Câmara): A Lei Orgânica atribui à Câmara competência para dispor sobre sistema tributário, arrecadação e rendas e sobre isenções/remissões e incentivos fiscais.

Ainda que a receita aqui não seja, tecnicamente, “tributo” em sentido estrito, o tema toca o núcleo de receitas públicas; por isso, a Câmara deve deliberar com base em informação fiscal mínima, sob pena de assumir risco político-institucional: há risco fiscal relevante por ausência, no texto do PL, de dispositivos de governança fiscal (estimativa, transparência e forma de compensação). Isso não impede a aprovação, mas recomenda aprovação com emendas para “blindagem” fiscal e procedimental.

3.5. Pontos Positivos (mérito)

1. Efeito social e urbanístico: tende a ampliar adesão, formalizar ocupações, reduzir litigiosidade e dar previsibilidade ao ordenamento urbano. A Mensagem explicita finalidade de dignidade e segurança jurídica.
2. Regra objetiva para aforamentos: fixa parâmetro claro (5% do valor venal), reduzindo discricionariedade e permitindo tratamento uniforme, o que favorece impessoalidade e eficiência administrativa.
3. Integração normativa REURB com o regime municipal de laudêmio e com a realidade histórica dos imóveis aforados, atacando problema recorrente do Município.

3.6. Pontos Negativos / Riscos:

(i) Risco fiscal (principal)

6

- O desconto de 50% pode ser interpretado como renúncia de receita, exigindo estimativa e medidas conforme LRF. z anexo/nota de impacto nem mecanismo objetivo de aferição/controle da “compensação”.

(ii) Técnica normativa: “compensação” como promessa aberta A redação do §1º do art. 1º cria expectativa de neutralidade fiscal (“será compensado”), mas não define:

- qual órgão calculará,
- quais premissas serão usadas,
- como isso será refletido no orçamento,
- e como a Câmara e o controle externo poderão auditar.

(iii) o art. 6-A (5% do valor venal) Fixar 5% é simples; executar bem é o desafio. Sem regras mínimas sobre:

- qual “valor venal” (IPTU? avaliação específica? impugnação? data-base?),

- prazos, parcelamento (se houverá), emissão de guias/certidões, cresce o risco de judicialização e de tratamento desigual (com soluções administrativas casuísticas).

3.7. Inconstitucionalidades:

Não identifico inconstitucionalidades, no texto do PL, inconstitucionalidade formal evidente (iniciativa/competência). O que há é um risco jurídico-fiscal: aprovar incentivo com redução de receita sem lastro demonstrável e sem mecanismos de controle, o que pode atrair censura por responsabilidade

3.8. Recomendações objetivas de emenda (para “aprovar com segurança”)

Para reduzir risco institucional, sugiro aprovação com emendas, nos seguintes eixos:

7

1. Emenda de Transparência Fiscal (essencial): Inserir artigo determinando que o Executivo encaminhe à Câmara, em prazo curto (ex.: 30 dias da publicação), demonstrativo com:

- estimativa de renúncia decorrente do desconto,
- estimativa de incremento de receitas correlatas (laudêmio e extinção do aforamento),
- premissas e séries históricas,
- e providências de adequação orçamentária (LDO/LOA, se necessárias). *(Isso alinha o PL às exigências de responsabilidade fiscal.)*

2. Emenda de Definição do “valor venal” no art. 6-A Clarificar se o “valor venal” será:

- o do cadastro do IPTU vigente na data do requerimento,
- ou avaliação específica quando houver impugnação fundamentada, com regra de procedimento e publicidade (evita arbitrariedade).

IV – CONCLUSÃO

O PL nº 003/2026, é **juridicamente viável** quanto à competência e iniciativa e possui mérito urbanístico-social claro, ao incentivar a REURB-E e enfrentar a pendência dos aforamentos com regra objetiva.

O ponto decisivo, porém, é fiscal: o desconto de 50% pode implicar redução de receita e requer lastro técnico e transparência, sob pena de fragilizar a lei perante controle externo e judicialização.

Disso resolução institucional é aprovar, mas com emendas de segurança fiscal e procedimental.

Diante ao exposto votamos pela sua **APROVAÇÃO**.

Sala das Sessões, 23 de fevereiro de 2026.


Vereador – **João Batista Brito-PSDB**
Relator – CLJRF

Vereador – **Raphael Ribera de Oliveira-PSDB**
Relator – C. F. e O.

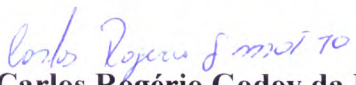
PARECER DAS COMISSÕES:

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final e Comissão de Finanças e Orçamento em Sessão de 23/02/2026, opinaram pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito do voto dos relatores, pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Ordinária nº 003 de 02 de fevereiro de 2026, autoria do Poder Executivo Municipal.

Estiveram presentes os Senhores Vereadores: Carlos Rogério Godoy da Matta-MDB (Presidente-CLJRF), João Batista Brito-PSDB (Relator-CLJRF) e João Paulo Moreira Neves Pinto-MDB (Secretário-CLJRF); Senhora Vereadora Josiane Braga-PP (Presidente-C. F. e O.) Vereadores: Raphael Ribera de Oliveira-PSDB (Relator da C. F. e O.) e Carlos Rogério Godoy da Matta-MDB (Secretário da C. F. e O.).

Sala das Comissões, 23 de fevereiro de 2026.

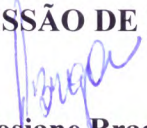
COMISSÃO DE L. J. e R. F.


Ver. **Carlos Rogério Godoy da Matta-MDB**
Presidente

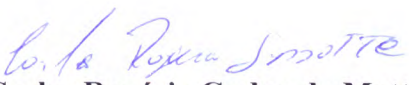

VER. **João Batista Brito-PSDB**
Relator


Ver. **João Paulo Moreira Neves Pinto-MDB**
Secretário

COMISSÃO DE F. e O.


Ver. **Josiane Braga – PP**
Presidente


Ver. **Raphael Ribera de Oliveira-PSDB**
Relator


Ver. **Carlos Rogério Godoy da Matta-MDB**
Secretário