

## **PARECER JURÍDICO**

**REFERÊNCIA:** Projeto de Lei n.º 08/2026 - “Dispõe sobre o programa CONQUISTA REGULAR, destinado à promoção da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, e dá outras providências”.

**CONSULENTE:** Câmara Municipal de Conquista – MG.

**ASSUNTO:** Análise da legalidade e constitucionalidade.

EMENTA: Direito Constitucional. Direito Social. Moradia. Política fundiária. Iniciativa do Chefe do Poder Executivo. Competência legislativa da Câmara Municipal. Admissibilidade da matéria. Legalidade e Constitucionalidade.

### **1. RELATÓRIO**

Trata-se de Consulta formulada pela Câmara Municipal de Conquista – MG sobre a legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei n.º 08/2026, que tem por finalidade a regularização fundiária no Município de Conquista.

A proposição é de autoria do Prefeito Municipal e fez-se acompanhar por sua justificativa.

É o que se tem a relatar.

### **2. FUNDAMENTAÇÃO**

#### **2.1. Análise formal**





A matéria versada no projeto em estudo é puramente de interesse local e, nesse sentido, no que se refere à iniciativa, tem-se que assuntos de interesse da Municipalidade encontram prescrição constitucional.

Ressalte-se que a Constituição Federal de 1988<sup>1</sup>, nos incisos I e II do artigo 30 e a Constituição do Estado de Minas Gerais<sup>2</sup>, na expressão do seu artigo 171, inciso II, trazem, respectivamente, as seguintes previsões:

CF/1988

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - complementar a legislação federal e a estadual no que couber;

CEMG/1989

Art. 171. Ao Município compete legislar:

[...]

II – sobre os seguintes assuntos, entre outros, em caráter regulamentar, observadas as peculiaridades dos interesses locais e as normas gerais da União e as suplementares do Estado:

A partir dos comandos acima transcritos, compete ao Município a disposição sobre matéria de interesse local, em especial legislar com a finalidade de complementar legislação federal e estadual no que couber.

Por essa orientação, a norma contida no inciso II do artigo 64 da Lei Orgânica do Município de Conquista (LOM)<sup>3</sup> reproduz a regra constitucional atinente à temática local e à competência complementar.

Em paralelo, ainda em consonância com o princípio da simetria, sobretudo quando se refere à matéria que diga respeito à política urbana, a LOM expressa no seguinte sentido:

Art. 11. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais.

I – [...]

---

<sup>1</sup> [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)

<sup>2</sup> [https://dspace.almg.gov.br/bitstream/11037/56450/2/CE%20Multivigente%202024-08-34%c2%aaed-Agosto\\_Apdf.pdf](https://dspace.almg.gov.br/bitstream/11037/56450/2/CE%20Multivigente%202024-08-34%c2%aaed-Agosto_Apdf.pdf)

<sup>3</sup> <https://leis.org/municipais/mg/conquista/lei/lei-organica/2003/1/lei-organica-n-1-2003-lei-organica-de-conquista>



XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Dentre os objetivos prioritários do Município de Conquista destaca-se o atendimento das demandas sociais atinentes à moradia, que deve proporcionar a seus habitantes as condições de vida compatíveis com a dignidade humana, a justiça social e o bem comum, de acordo com a dicção dos incisos III e IV do parágrafo único do artigo 9º da LOM.

No que se refere à iniciativa do PL que tem por objetivo a implantação de política pública no âmbito do Município, o autor – Chefe do Poder Executivo detém competência para deflagrar o processo legislativo sobre esse tema, consoante lhe faculta o inciso III do artigo 207 da LOM.

Logo, a iniciativa do processo legislativo para dispor sobre a instituição de regularização fundiária é de competência privativa do Prefeito.

Ressalte-se que esse Estatuto Municipal é expresso quanto à competência do Poder Público para tratar sobre assuntos relacionados à regularização fundiária, notadamente ao dispor no artigo 336, inciso VI:

Art. 336. Compete ao Poder Público formular e executar política habitacional visando a ampliação de oferta de moradia destinada prioritariamente à população de baixa renda, bem como a melhoria das condições habitacionais: [...]  
VI - na regularização fundiária e urbanização específica de favelas e loteamentos;

O tema pertinente à melhoria das condições habitacionais, na qual se encontra inserida a política de regularização fundiária, é de competência legislativa da Câmara Municipal, nos termos do artigo 82, inciso XIX, uma vez tratar-se de matéria decorrente da competência comum prevista no artigo 23 da Constituição Federal de 1988.

Dessa forma, pelos dispositivos acima expressados, observa-se que inexistente vício de inconstitucionalidade orgânica, porquanto se encontram presentes os pressupostos para o exercício da competência local para tratar sobre matéria relacionada à regularização fundiária.



A partir da análise objetiva, a matéria que dispõe sobre assuntos de interesse local que não exija quórum de maioria absoluta insere-se na dimensão formal de lei ordinária nos termos da LOM.

Esse Diploma Legal, ao delinear o processo legislativo municipal, determinou expressamente as matérias exclusivas a serem tratadas por lei complementar.

Portanto a matéria que se relaciona à política pública na área de moradia/política fundiária, pelo fato de não constar no rol do § 2º do artigo 157 da LOM, deve ser instituída na forma da lei ordinária.

Vale acrescentar que o regime ordinário de tramitação de proposições concernentes a interesse local e que objetivam suplementar legislação federal e estadual possuem o procedimento delineado pelo Regimento Interno da Câmara<sup>4</sup>, observando-se os turnos de discussão e votação, bem como o quórum para aprovação da matéria.

## 2.2. Aspecto material

A moradia é um direito fundamental que encontra previsão no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, o que leva o Estado a assegurar condições dignas de existência, incluindo o direito à moradia, cidadania e a dignidade da pessoa humana.

Seguindo ao estudo do conteúdo da proposição em epígrafe, sob o aspecto material, tem-se a destacar que o assunto sobre normas relacionadas à políticas que garantam a moradia é atribuído a todas esferas governamentais, notadamente ao Município, conforme dicção do inciso IX do artigo 23 da Constituição Federal de 1988:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios::

[...]

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

No sentido da prescrição constitucional, o ordenamento jurídico conta com diplomas legais que visam dar concretude à política nacional de habitação, tendo como foco o aprimoramento do direito à moradia e o desenvolvimento da política habitacional no Brasil.

---

<sup>4</sup> <https://leis.org/municipais/mg/conquista/lei/resolucao/2023/3/resolucao-n-3-2023-dispoe-sobre-o-novo-regimento-interno-da-camara-municipal-de-conquista-e-da-outras>



A política de regularização fundiária ganhou novos contornos a partir da Lei Federal n.º 13.465, de 11-7-2017 ao dispor sobre a regularização fundiária rural e urbana, notadamente ao abranger medidas jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais orientadas à incorporação dos núcleos urbanos informais no ordenamento territorial urbano, bem como à obtenção da titulação de seus ocupantes.

A regularização urbana tem por finalidade a individualização e titulação imobiliária a partir de área ocupada, visando manter a população já estabelecida, de forma que se garanta à propriedade real sua função social.

Quanto à matéria pertinente à política de regularização fundiária, tem-se que a Lei Federal propicia a obtenção do título de propriedade para aquelas pessoas que somente detêm a posse do imóvel urbano.

A regularização urbana de interesse social (REURB-S) caracteriza-se pela regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo e nos termos da lei.

Essa modalidade apresenta-se distinta da modalidade da REURB-E, tendo em vista ser esta dirigida à núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, o que tornou possível a aplicação de isenções de custas e de emolumentos àqueles que se enquadrassem na REURB-S.

A Lei Federal n.º 13.465/2017 surge para dar concreção a novos instrumentos visando resolver grande parte de irregularidades fundiárias urbanas, possibilitando a titulação através da Legitimação Fundiária, a dispensa de apresentação de comprovantes tributários e de penalidades tributárias na efetivação do registro do direito real aos beneficiários.

Logo, a regularização fundiária, por intermédio do projeto em estudo, visa regulamentar o REURB-S no âmbito do Município de Conquista.

### **2.3. Do conteúdo do PL n.º 08/2026**

O projeto contém dezessete artigos contendo disposições diretivas à instituição da política pretendida, conforme exposição que se segue:

- O artigo 1º dispõe sobre a instituição da REURB-S no âmbito municipal, visando garantir o direito à moradia.



- O artigo 2º define a coordenação do programa por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, em articulação com a Procuradoria Geral do Município, Secretaria Municipal de Fazenda, Secretaria Municipal de Obras e demais órgãos competentes.
- O artigo 3º elenca os objetivos do programa.
- O artigo 4º prevê os destinatários do programa, consistentes nas famílias de baixa renda.
- O artigo 5º estabelece os requisitos de enquadramento da família de baixa renda.
- O artigo 6º prevê a possibilidade de o Município custear integralmente despesas decorrentes da lei, devendo ser observada a disponibilidade orçamentária e financeira.
- O artigo 7º contém previsão a respeito do custeio direto pelo Município, na forma de convênios, termos de cooperação ou instrumentos equivalentes com cartórios, órgãos públicos e instituições parceiras.
- O artigo 8º elenca um rol de beneficiários a receberem atendimento prioritário.
- O artigo 9º institui o Fundo Municipal de Regularização Fundiária – FMRF com objetivo de financiar as ações decorrentes da lei.
- O artigo 10 estabelece as receitas do Fundo Municipal de Regularização fundiária.
- O artigo 11 dispõe sobre a possibilidade de concessão de benefícios tributários, desde que observados o interesse social, a responsabilidade fiscal e a legislação tributária municipal vigente.
- O artigo 12 prevê os requisitos para a adesão dos beneficiários ao programa.
- O artigo 13 determina à Secretaria Municipal de Assistência Social a expedição de parecer social atestando o enquadramento dos beneficiários.
- O artigo 14 define o procedimento quanto às providências necessárias para a emissão e registro do título.
- O artigo 15 prevê a obrigatoriedade de o Poder Executivo regulamentar a lei no prazo de 90 (noventa) dias.



- O artigo 16 dispõe sobre previsões orçamentárias quanto às despesas decorrentes da lei.

- O artigo 17 expressa a cláusula de vigência da lei.

O Projeto de Lei em estudo traz detalhamento das diretrizes para a instituição e implementação da política de regularização fundiária no âmbito do Município, devendo ser regulamentada nos termos da legislação vigente.

### 3. CONCLUSÃO

Por todo exposto, esta Consultoria manifesta pela **admissibilidade** do Projeto de Lei em epígrafe, estando sua forma e conteúdo no âmbito da legalidade e constitucionalidade, não havendo óbice ao regular trâmite do processo legislativo.

É o parecer.

Belo Horizonte – MG, 23 de agosto de 2026.

ADELSON BARBOSA DAMASCENO  
OAB/MG n.º 131.107

AMANDA LUIZA COSTA PAULA  
OAB/MG n.º 172.400

JEFERSON GONÇALVES FERREIRA  
OAB/MG n.º 175.729

MICHELE ROCHA CORTES HAZAR  
OAB/MG n.º 139.215

ROSEMARY M. M. F. LOPES  
OAB/MG n.º 82.690

GUILHERME BOTELHO SILVA  
OAB/MG n.º 194.793

LAÍS MARIA DINIZ  
OAB/MG n.º 232.958

ALBINER AUGUSTO PEREIRA  
OAB/MG n.º 137.920