



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL

00001

INTERESSADO PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL		ORIGEM INTERNA
Nº. Protocolo 00003754	DATA 03/04/2025	ANO 2025

SETOR ORIGEM
SEMPPLAN - GABINETE DA SECRETARIA

ASSUNTO
PROJETOS DE LEIS MUNICIPAIS

OBJETO
MEMORANDO N. 049/GAB/SEMPPLAN/2025
PROJETO DE LEI DISPONDO SOBRE A APROVAÇÃO EM CARÁTER EXCEPCIONAL PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS.

RESPONSÁVEL PELO PROTOCOLO
THAMIRYS DE FATIMA ANDRADE DE SOUZA



MEMORANDO Nº: 049/GAB/SEMPPLAN/2025 Cacoal/RO, 03 de abril de 2025.

Da: SEMPLAN
Para: PGM – Procuradoria Geral do Município

Prezado,

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**, por meio de seu secretário que esta subscreve, vem através deste, encaminhar proposta de Projeto de Lei, para análise e providências.

Considerando a necessidade de possibilitar que os proprietários de imóveis regularizem suas edificações, promovendo a valorização patrimonial e garantindo maior segurança jurídica aos bens imóveis;

Considerando, ainda, a necessidade de garantir a adequada arrecadação de tributos municipais, essencial para a manutenção e ampliação dos serviços públicos ofertados à população;

Considerando que a referida legislação se aplica a construções concluídas até 22 de dezembro de 2016, tomando como referência os dispositivos da Lei Federal n.º 13.465/2017, que estabelece normas para a regularização fundiária urbana;

Considerando que, em anos anteriores, foi aprovada a Lei Municipal n.º 4.732/2021, posteriormente renovada nos exercícios de 2022 e 2023, demonstrando o reconhecimento contínuo da necessidade de medidas para regularização imobiliária;

Considerando, por fim, que ainda há um número significativo de situações consolidadas passíveis de regularização, e que a aplicação da presente legislação possibilitaria a regularização dessas construções, garantindo segurança jurídica aos proprietários e fomentando o desenvolvimento urbano do município.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
SEMPLAN

00003

Dessa forma, encaminho a minuta de Projeto de Lei para análise e providências.

Atenciosamente.

GABRIEL VIEIRA ANTUNES
Secretário Municipal de Planejamento
Decreto n. 10.273/PMC/2025

Prefeitura de Cacoal
Este documento foi assinado digitalmente por GABRIEL VIEIRA ANTUNES (CPF ###.###.382-##), em 03/04/2025 - 10:17, e pode ser validado pelo QR Code ao lado e ou
o link: <https://sistemas.cacoal.ro.gov.br/documento/Assinado/338998>, Folha 2 de 2



MINUTA DE LEI N. _____/PMC/2025

**DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE LEI EM
CARÁTER EXCEPCIONAL PARA
REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO DE CACOAL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado, a conceder isenção das penalidades estabelecidas no Código de Obras e Edificações vigente, através da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, Setor Técnico de Arquitetura e Urbanismo do Município, em caráter excepcional, a aprovar projetos regularização e emitir habite-se de edificações já construídas que não atendam às determinações da legislação municipal de obras em vigor (Código de Obras, Código de Posturas, Plano Diretor dentre outros) e estejam em condições de habitabilidade, bem como, não tenham implicações de ordem estrutural, de acessibilidade, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental de acordo com o parecer emitido pelo Setor técnico da Arquitetura e Urbanismo do Município.

Parágrafo Único. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem licença de construção, projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN fica autorizada a proceder à regularização das construções de todas as categorias de uso, desde que atendidas às exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

I - Gabarito: 01(um) pavimento além do permitido, no zoneamento no qual está situado;

II - Recuos Frontais: isento do exigido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor vigentes;

III - Afastamentos laterais e fundos: dispensados para o primeiro pavimento, sem direito de abertura a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros);

IV - Taxa de Ocupação (TO): para uso residencial até 90% (noventa por cento), para os demais usos comerciais até 95% (noventa e cinco por cento); nos casos em que exceder o percentual ora mencionado, será cobrada a outorga referente ao percentual excedente ao permitido por este inciso.

V - Taxa de Ocupação (TO): para uso industriais, barracões e galpões comerciais, oficinas, garagens até 100% (cem por cento);

VI - Áreas e dimensões mínimas dos ambientes e das aberturas: até 30% menor que o exigido;

VII - Que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil;

VIII - Que apresentem condições mínimas de habitabilidade e salubridade, vão de iluminação e ventilação nos cômodos de longa permanência e/ou aqueles

cômodos de permanência eventual que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial;

IX – Que junto ao pedido de regularização, o interessado apresente Laudo Técnico emitido por profissional habilitado acompanhado da anotação de responsabilidade técnica atestando a segurança das obras.

§ 1º A obra que contiver algum item com índice acima dos previstos neste artigo, será passível de aprovação, licenciamento e habite-se, condicionada a aplicação de multa conforme o Código de Obras e Edificações vigente.

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN poderá exigir modificações ou ajustes da área a ser regularizada, para que se promova a efetiva aprovação do projeto, e tais modificações deverão estar concluídas antes de findo o prazo de vigência desta lei para análise.

Art. 3º Aplica-se o disposto nesta Lei ao projeto cuja obra tenha sido comprovadamente concluída até 22 de dezembro de 2016 e esteja em condições de uso e habitabilidade (Lei Federal n. 13.465/2017).

§1º Para as construções concluídas após 22 de dezembro de 2016 aplicar-se-ão as penalidades previstas no Código de Obras e Edificações vigente.

§ 2º A efetiva comprovação do período de existência e conclusão da obra deverá ser realizada pelo requerente, que responderá civil e criminalmente por eventuais informações e documentos falsos apresentados.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - Estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre as faixas de prolongamentos de futuras vias públicas;

II - Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, em áreas não regularizadas pelo município, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III - Não atendam à legislação do Comando Aéreo-Regional relacionada com o aeroporto municipal;

IV – Estejam situadas em áreas úmidas e alagadiças ou pantanosas;

V – Que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde;

VI – Em locais onde a condição geológica não aconselha a construção;

VII – Sejam de uso comum da sociedade;

VIII – Sejam de preservação ambiental e paisagística e da proteção dos ecossistemas naturais;

IX – Sejam destinadas a projeto de urbanização ou a serviços públicos;

X – Sejam de servidão pública, mesmo que em imóvel de propriedade particular;

XI – Estejam situadas em via de comunicação;

XII – Sejam objeto de ação demolitória em trâmite.



Art. 5º Os aspectos sujeitos a aprovação ou regularização, em desconformidade com a legislação municipal urbanística em vigor, serão eminentemente técnicos, relacionados especialmente ao Plano Diretor, Código de Obras e Edificações e Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, cabendo aos setores técnicos competentes do Município a análise e a aprovação dos projetos que não acarretem danos ou prejuízos diretos ao Município, à ordem urbanística da cidade e a terceiros.

Art. 6º O Município poderá, mesmo depois de aprovada a regularização, proceder a verificação da veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação.

Art. 7º Para concessão dos benefícios ora estabelecidos serão considerados apenas os processos nos quais haja requerimento específico da parte interessada, formalizado no prazo de vigência desta lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos até 31 de dezembro de 2025

Cacoal/RO, data.

ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

PROCESSO Nº: 3.754/2025

ASSUNTO: MINUTA DE LEI.

ÓRGÃO REQUISITANTE: PGM

PARECER JURÍDICO

A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, por meio de seu Procurador signatário, com base na Lei n. 2.413/2008, em análise ao teor do processo em epígrafe, emite o seguinte parecer:

Trata-se de projeto de lei que pretende regularizar excepcionalmente construções irregulares, mediante enquadramento nas disposições constantes da minuta (ID 696982).

Em síntese, esta é a questão posta. Passo a opinar.

Pois bem: a competência para legislar sobre os assuntos de interesse local é exclusiva dos Municípios, conforme previsão constante do Art. 30º, I da Constituição Federal, *in verbis*:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

(...)

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Inclusive, a própria Lei Orgânica Municipal, em seu Art. 25, II, “c)”, regulamenta a iniciativa de leis que disponham sobre a organização administrativa, *in verbis*:

Art. 25 - A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador ou Comissão, ao Prefeito e aos Cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica:

(...)

II -Disponham sobre:

c) organização administrativa, matéria tributária e orçamentária, serviços público e pessoal da administração direta e indireta;

Por sua vez, o Art. 44, VI, “c)” da mesma Lei Orgânica Municipal prevê que:

Art. 44- Compete, privativamente, ao prefeito:

(...)

VI - Dispor sobre a organização e o funcionamento da administração municipal, na forma da lei, em especial sobre:



c) organização administrativa, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração direta e indireta.

Diante das razões expostas, esta Procuradoria, por seu Procurador signatário, opina que é de competência exclusiva do Município legislar sobre organização administrativa.

Ademais, as outras questões técnicas eventualmente presentes no teor do projeto de lei devem ser analisadas pelo setor técnico competente, eis que extrapola a competência e os conhecimentos técnicos desta Coordenação do Contencioso Administrativo.

É o parecer, salvo juízo diverso, ressalvado, por óbvio, a faculdade de a autoridade competente entender de forma diversa, dado o caráter meramente opinativo do presente.

Cacoal/RO, 03 de abril de 2025.

NELSON ARAÚJO ESCUDERO FILHO

Richer de Souza Della Torre

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

Assessor Jurídico

OAB/RO 787

OAB/RO 12.690

Este documento foi assinado digitalmente por NELSON ARAUJO ESCUDERO FILHO (CPF ###.###.302-##), em 03/04/2025 - 13:02, e pode ser validado pelo QR Code ao lado e ou pelo link: <https://sigppmcacoal.lxsistemas.com.br/documento/documentoAssinado/339540>. Folha 2 de 2.





00009

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

OFÍCIO N.233 /GP/PGM/2025

Cacoal/RO, 16 de abril de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,

Com a presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE LEI EM CARÁTER EXCEPCIONAL PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Diante do exposto, na certeza da convicção de Vossas Excelências, contamos com aprovação do incluso Projeto de Lei.

Atenciosamente,

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
GIMENEZ FRITZ
MD. Presidente da Câmara Municipal
CACOAL-RO

Prefeitura de Cacoal
Este documento foi assinado digitalmente por ADAILTON ANTUNES FERREIRA (CPF ###.###.772-##) SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA (CPF ###.###.182-##), em 17/04/2025 - 08:23, e pode ser validado pelo QR Code ao lado e ou pelo link: <https://sigappm.cacoal.rondonia.ro.gov.br/documento/documentoAssinado/344807>. Folha 1 de 6





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Com o presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE LEI EM CARÁTER EXCEPCIONAL PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O presente Projeto de Lei tem por fim atender à solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN, veiculada por Processo eletrônico nº 3754/2025, cuja cópia integral segue como acessório ao presente Projeto de Lei.

O projeto tem por objetivo e possibilitar que os proprietários de imóveis regularizem suas edificações, promovendo a valorização patrimonial e garantindo maior segurança jurídica aos bens imóveis, considerando, ainda, a necessidade de garantir a adequada arrecadação de tributos municipais, essencial para a manutenção e ampliação dos serviços públicos ofertados à população.

Justifica-se ainda, pois a referida legislação se aplica a construções concluídas até 22 de dezembro de 2016, tomando como referência os dispositivos da Lei Federal n.º 13.465/2017, que estabelece normas para a regularização fundiária urbana.

É importante salientar que, em anos anteriores, foi aprovada a Lei Municipal n.º 4.732/2021, posteriormente renovada nos exercícios de 2022 e 2023, demonstrando o reconhecimento contínuo da necessidade de medidas para regularização imobiliária.

Por fim, ainda há um número significativo de situações consolidadas passíveis de regularização, e que a aplicação da presente legislação possibilitaria a regularização dessas construções, garantindo segurança jurídica aos proprietários e fomentando o desenvolvimento urbano do município.

Diante do exposto, na certeza e convicção de que podemos contar com Vossas Excelências, para a aprovação do incluso Projeto de Lei, reitero votos de elevada estima e distinta consideração

Atenciosamente,

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito





PROJETO DE LEI N. /PMC/2025.

“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE LEI EM CARÁTER EXCEPCIONAL PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O **PREFEITO DE CACOAL**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo do Município de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado, através da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, intermediado pelo Setor Técnico de Arquitetura e Urbanismo do Município, em caráter excepcional:

I - aprovar projetos regularização e emitir habite-se de edificações já construídas que não atendam às determinações da legislação municipal de obras em vigor (Código de Obras, Código de Posturas, Plano Diretor dentre outros) e estejam em condições de habitabilidade, bem como, não tenham implicações de ordem estrutural, de acessibilidade, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental de acordo com o parecer emitido pelo Setor técnico da Arquitetura e Urbanismo do Município.

II - conceder isenção das penalidades estabelecidas no Código de Obras e Edificações vigente,

Parágrafo Único. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem licença de construção, projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN fica autorizada a proceder à regularização das construções de todas as categorias de uso, desde que atendidas às exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

I - Gabarito: 1 (um) pavimento além do permitido, no zoneamento no qual está situado;

II - Recuos Frontais: isento do exigido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor vigentes;

III - Afastamentos laterais e fundos: dispensados para o primeiro pavimento, sem direito de abertura a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros);

IV - Taxa de Ocupação (TO): para uso residencial até 90% (noventa por cento), para os demais usos comerciais até 95% (noventa e cinco por cento); nos casos em que exceder o percentual ora mencionado, será cobrada a outorga referente ao percentual excedente ao permitido por este inciso.

V - Taxa de Ocupação (TO): para uso industriais, barracões e galpões comerciais, oficinas, **garagens até 100%** (cem por cento);





VI - Áreas e dimensões mínimas dos ambientes e das aberturas: até 30% menor que o exigido;

VII - Que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil;

VIII - Que apresentem condições mínimas de habitabilidade e salubridade, vão de iluminação e ventilação nos cômodos de longa permanência e/ou aqueles cômodos de permanência eventual que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial;

IX – Que junto ao pedido de regularização, o interessado apresente Laudo Técnico emitido por profissional habilitado acompanhado da anotação de responsabilidade técnica atestando a segurança das obras.

§ 1º A obra que contiver algum item com índice acima dos previstos neste artigo, será passível de aprovação, licenciamento e habite-se, condicionada a aplicação de multa conforme o Código de Obras e Edificações vigente.

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN poderá exigir modificações ou ajustes da área a ser regularizada, para que se promova a efetiva aprovação do projeto, e tais modificações deverão estar concluídas antes de findo o prazo de vigência desta lei para análise.

Art.3º Aplica-se o disposto nesta Lei ao projeto cuja obra tenha sido comprovadamente concluída até 22 de dezembro de 2016 e esteja em condições de uso e habitabilidade (Lei Federal n. 13.465/2017).

§ 1º Para as construções concluídas após 22 de dezembro de 2016 aplicar-se-ão as penalidades previstas no Código de Obras e Edificações vigente.

§ 2º A efetiva comprovação do período de existência e conclusão da obra deverá ser realizada pelo requerente, que responderá civil e criminalmente por eventuais informações e documentos falsos apresentados.

I – pode ser considerado como comprovação do período de existência e conclusão da obra, de forma exemplificativa e não cumulativa, os seguintes documentos com valores legais e reconhecimento jurídico:

- a) contrato de compra e venda, com reconhecimento legal;
- b) comprovante de pagamento ou a guia de IPTU;
- c) imagens de satélite:

1. *Google Maps*

2. *Google Earth*





3. Programas de geolocalização por meio de satélite.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - Estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre as faixas de prolongamentos de futuras vias públicas;

II - Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagoas, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, em áreas não regularizadas pelo município, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III - Não atendam à legislação do Comando Aéreo-Regional relacionada com o aeroporto municipal;

IV – Estejam situadas em áreas úmidas e alagadiças ou pantanosas;

V – Que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde;

VI – Em locais onde a condição geológica não aconselha a construção;

VII – Sejam de uso comum da sociedade;

VIII – Sejam de preservação ambiental e paisagística e da proteção dos ecossistemas naturais;

IX – Sejam destinadas a projeto de urbanização ou a serviços públicos;

X – Sejam de servidão pública, mesmo que em imóvel de propriedade particular;

XI – Estejam situadas em via de comunicação;

XII – Sejam objeto de ação demolitória em trâmite.

Art. 5º Os aspectos sujeitos a aprovação ou regularização, em desconformidade com a legislação municipal urbanística em vigor, serão eminentemente técnicos, relacionados especialmente ao Plano Diretor, Código de Obras e Edificações e Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo municipal, cabendo aos setores técnicos competentes do Município a análise e a aprovação dos projetos que não acarretem danos ou prejuízos diretos ao Município, à ordem urbanística da cidade e a terceiros.

Art. 6º O Município poderá, mesmo depois de aprovada a regularização, proceder a verificação da veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação.

Art. 7º Para concessão dos benefícios ora estabelecidos serão considerados apenas os processos nos quais haja requerimento específico da parte interessada, formalizado no prazo de vigência desta lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos até 31 de dezembro de 2025.

Cacoal/RO, 16 de abril de 2025.

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

[Assinado Digitalmente]
SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA
Procuradora-Geral do Município
Decreto nº. 10.278/PMC/2025
OAB/RO Nº. 6.486

