



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

OFÍCIO N. 232 /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 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DESMEMBRAMENTO DE LOTES EM CONDOMÍNIO EM CARÁTER EXCEPCIONAL, REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO 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





MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 63

**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 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DESMEMBRAMENTO DE LOTES EM CONDOMÍNIO EM CARÁTER EXCEPCIONAL, REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO 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 3752/2025, cuja cópia integral segue como acessório ao presente Projeto de Lei.

O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização de situações já consolidadas, permitindo que os proprietários de imóveis promovam a adequação legal de seus bens, o que contribui diretamente para a valorização imobiliária e o desenvolvimento urbano ordenado;

Considerando, ainda, a necessidade de garantir a adequada arrecadação de tributos municipais, essencial para a manutenção e ampliação dos serviços públicos ofertados à população, por conseguinte que a legislação em questão se aplica a situações já consolidadas até 22 de dezembro de 2016, tomando como referência a Lei Federal n.º 13.465/2017.

Não obstante, em anos anteriores, foi aprovada a Lei Municipal n.º 4.708/2021, posteriormente renovada nos exercícios de 2022 e 2023, demonstrando o reconhecimento contínuo da necessidade de medidas para regularização imobiliária;

Por fim, que ainda há um número significativo de situações consolidadas passíveis de regularização, e que a aplicação da presente legislação possibilitaria a regularização desses imóveis, bem como o devido desmembramento, 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

Prefeitura de Cacoal
Este documento foi assinado digitalmente por ADAILTON ANTUNES FERREIRA (CPF ###.772-##) SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA (CPF ###.182-##), em 16/04/2025 - 12:45, e pode ser validado pelo QR Code ao lado e ou pelo link: <https://signprcacoal.lxsistemas.com.br/documento/documentoAssinado/344751>. Folha 2 de 5





PROJETO DE LEI N. 63 /PMC/2025.

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DESMEMBRAMENTO DE LOTES EM CONDOMÍNIO EM CARÁTER EXCEPCIONAL, REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO 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 autorizado o desmembramento dos lotes territoriais urbanos com área não inferior a 100m², exceto nas Zonas Industriais, pelo Setor Técnico de Arquitetura e Urbanismo do Município, em caráter excepcional, com os devidos projetos de desmembramento.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN fica autorizada a proceder ao desmembramento dos lotes constituindo unidades autônomas, desde que atendidas às exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

I - Ter ao menos 1 (uma) edificação no lote a ser desmembrado;

II - Ter sido constituído o condomínio até 22 de Dezembro de 2016, conforme data estabelecida na Lei Federal de nº 13.465/2017, sendo que a efetiva comprovação do período de existência do condomínio, que deverá ser realizada pelo requerente com documentos autênticos;

III - Os projetos apresentados devem estar em conformidade com as exigências necessárias para o desmembramento, com todos os projetos e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART's, produzidos por profissional habilitado;

IV - Que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil.

Art. 3º Nos casos em que com o desmembramento a taxa de ocupação exceder o limite máximo permitido para a zona em que se encontra, será permitido o prosseguimento do processo, na forma de Desmembramento Oneroso, calculado nos seguintes termos:

I - Nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devidos 20% do valor do resultado do cálculo referente à fórmula constante no art. 51 da Lei 5.316/PMC/2024, para pagamento em parcela única.

II - Nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devidos 25% do valor do resultado do cálculo referente à fórmula constante no art. 51 da Lei 5.316/PMC/2024, para pagamento em 03 (três) parcelas, devidamente atualizada com juros e correção monetária conforme disposto em legislação tributária.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

III - Nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devidos 35% do valor do resultado do cálculo referente à fórmula constante no art. 51 da Lei 5.316/PMC/2024, para pagamento em 05 (cinco) parcelas, devidamente atualizada com juros e correção monetária conforme disposto em legislação tributária.

IV - Nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devidos 40% do valor do resultado do cálculo referente à fórmula constante no art. 51 da Lei 5.316/PMC/2024, para pagamento em 07 (sete) parcelas, devidamente atualizada com juros e correção monetária conforme disposto em legislação tributária.

V - Nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devidos 50% do valor do resultado do cálculo referente à fórmula constante no art. 51 da Lei 5.316/PMC/2024, para pagamento em 09 (nove) parcelas, devidamente atualizada com juros e correção monetária conforme disposto em legislação tributária.

VI - Nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devidos 60% do valor do resultado do cálculo referente à fórmula constante no art. 51 da Lei 5.316/PMC/2024, para pagamento acima de 09 (nove) parcelas até o limite de 15 parcelas, devidamente atualizada com juros e correção monetária conforme disposto em legislação tributária.

Art. 4º Para efeito de regularização fundiária nos termos desta Lei fica isento do pagamento das multas referentes aos afastamentos frontais e laterais e por execução sem licença constante no Código de Obras e Edificações vigente.

Art. 5º A testada mínima exigida será de 05 (cinco) metros, e exceção dos lotes de esquina que deverão obedecer a testada mínima de 08 (oito) metros.

Art. 6º Para efeitos de aplicação dos artigos 1º e 5º desta lei serão permitidos uma variável de 5%.

Art. 7º Os aspectos sujeitos a aprovação ou regularização, em desconformidade com a legislação municipal urbanística em vigor, serão eminentemente técnicos, referentes especialmente ao Plano Diretor, cabendo aos setores competentes da Prefeitura Municipal 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. 8º Aplica-se as disposições desta Lei aos projetos protocolizados dentro do período compreendido entre a data da entrada em vigor desta Lei e o dia 31 de dezembro de 2025.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal/RO, 16 de abril de 2025.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

[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