JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente

Senhores Vereadores,

Senhoras Vereadoras.

Vimos à presença de Vossas Senhorias submeter ao devido processo legislativo para justificar a necessidade de desenvolvimento de projeto de lei complementar (PLC) para dispor sobre o Programa de Regularização de Localizações de Parcela realizadas em área urbana do Município de Novo Hamburgo, estabelece condições para sua adequação à legislação de parcelamento do solo.

1. Do contexto fático

A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul – CNNR, instituída pelo Provimento nº 001/2020 da Corregedoria-Geral da Justiça do TJRS, prevê, em seu Título XVII, o denominado Projeto Gleba Legal, que disciplina a regularização de parcelas de imóveis rurais registrados em condomínio em situação localizada (*pro diviso*).

Esse procedimento, destinado exclusivamente a imóveis localizados em zona rural, permite a demarcação e a averbação de frações de terra com abertura de matrícula autônoma, sem que se proceda ao desmembramento formal do imóvel. Trata-se de mecanismo de regularização fundiária voltado a glebas rurais, que não passa pela análise do Município e não se submete às exigências da Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

Ocorre que o Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, ao processar pedidos de localização de parcela, não exigia a apresentação de certidão de perímetro urbano expedida pelo Município, por ausência de previsão do documento no Provimento, utilizando como critério de classificação do imóvel (urbano ou rural) tão somente a existência de cadastro junto ao INCRA. Em decorrência dessa prática, diversas localizações de parcela foram averbadas sobre imóveis situados, de fato, no perímetro urbano do Município, em desconformidade com a legislação aplicável.

A questão foi levada ao conhecimento da Corregedoria-Geral da Justiça do TJRS pela Procuradoria-Geral do Município, que requereu a inclusão da certidão de perímetro urbano como requisito documental obrigatório para os pedidos de localização de parcela. Em decisão proferida em 12 de fevereiro de 2025, a Corregedoria-Geral, embora reconhecendo os problemas enfrentados pelo Município, entendeu desnecessária a alteração da CNNR, por se tratar de situação específica de Novo Hamburgo, recomendando, contudo, que os tabelionatos solicitem a

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 31/08/2026 12:00 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p5a15a98750962

certidão de perímetro urbano por ocasião da lavratura da escritura pública de localização de parcela.

Em razão dessa recomendação de exigência da certidão de perímetro, o marco temporal adotado no presente Projeto de Lei Complementar é a data de 12 de fevereiro de 2025. Eventuais localizações de parcela realizadas em momento posterior à exigência da certidão de perímetro não poderão ser interpretadas como atos de boa-fé.

2. Da necessidade da regularização

As localizações de parcela realizadas sobre imóveis em área urbana configuraram, na prática, fracionamentos informais do solo urbano sem a observância dos requisitos previstos na Lei Federal nº 6.766/1979 e na legislação municipal de parcelamento do solo (Lei Municipal nº 1.216/2004 – PDUA). Essas situações geraram consequências relevantes para a Administração Municipal:

(a) impossibilidade de atualização regular do cadastro imobiliário, com reflexos na tributação do IPTU;

(b) não observância das exigências urbanísticas aplicáveis ao desmembramento;

(c) ausência de doação de área para uso público, prevista no art. 68, § 2º, do PDUA;

(d) insegurança jurídica para os proprietários, que possuem matrícula autônoma no Registro de Imóveis, mas sem reconhecimento pelo Município.

Diante desse cenário, após amplos debates na esfera administrativa – envolvendo a Procuradoria-Geral do Município, a Secretaria Municipal da Fazenda (Diretoria de Tributos Imobiliários e Coordenadoria de Cadastro Digital) e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação –, e intersetorial – entre todos os serviços notariais e registrais do Município –, concluiu-se pela necessidade de editar legislação específica que permita a regularização dessas situações, sem, contudo, reconhecer a validade do procedimento adotado.

3. Do fundamento constitucional e legal

O presente projeto encontra fundamento no art. 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal, que atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual no que couber, e promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A regularização proposta não conflita com a Lei Federal nº 6.766/1979, mas, ao

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 31/08/2026 12:00 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p5a15a98750962

contrário, busca adequar situações consolidadas às suas exigências, dentro dos limites da competência municipal para disciplinar o parcelamento do solo urbano.

4. Das principais diretrizes do projeto

O projeto adota como diretrizes principais: (a) o tratamento das localizações de parcela como protocolos de desmembramento simplificado, dispensada a aprovação pela Comissão de Parcelamento do Solo e a emissão de DUE; (b) a exigência de compensação pela área pública de 10%, com possibilidade de conversão em pecúnia quando inexistir interesse público na doação; (c) a vinculação dos recursos ao FUNCIDADE; (d) o início dos efeitos cadastrais e tributários somente a partir do deferimento; (e) a possibilidade de regularização de ofício pelo Município.

5. Da espécie normativa

O presente projeto é veiculado por lei complementar, em razão de a matéria de parcelamento do solo urbano ser disciplinada, no âmbito municipal, por legislação complementar ao Plano Diretor, seguindo o precedente da Lei Complementar Municipal nº 3.214/2019 (Programa de Regularização de Edificações) e a sistemática da Lei Orgânica do Município.

Por oportuno, registre-se que a referida proposição legislativa foi precedida de audiência pública, com fundamento no inc.II do art.43 do Estatuto da Cidade c/c §5º do art. 177 da Constituição Estadual.

Por todo o exposto, confiamos na sensibilidade deste Parlamento para a aprovação do presente projeto, que visa equacionar uma situação fática relevante, proteger o ordenamento territorial do Município e garantir segurança jurídica aos administrados.

Portanto, estas são, Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras, as razões que nos levam a submeter o presente Projeto de Lei à apreciação desta nobre Casa Legislativa, rogando-se desde já pela apreciação e aprovação desta proposta.

Por tudo exposto, e na certeza de que a presente proposição alcançará integral guarida nesta Egrégia Casa Legislativa, subscrevemos o presente, reafirmando nossos protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente por:
GUSTAVO DIOGO FINCK
MUNICIPIO DE NOVO HAMBURGO
31/08/2026 12:00:20 -03:00

GUSTAVO DIOGO FINCK
Prefeito

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 31/08/2026 12:00 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p5a15a9875b962