

**UNIVERSIDADE DE RIO VERDE (UnRV)  
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO DO AGRONEGÓCIO E  
DESENVOLVIMENTO**

**EDUARDO STEFANI**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE OCUPAÇÕES HÍBRIDAS EM CONTEXTO DE  
EXPANSÃO DO AGRONEGÓCIO: PROPOSTA DE INSTITUIÇÃO DA ZONA  
ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO RURAL COM USO URBANO (ZERRU) NO  
MUNICÍPIO DE RIO VERDE/GO**

**RIO VERDE, GO**

**2026**

**EDUARDO STEFANI**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE OCUPAÇÕES HÍBRIDAS EM CONTEXTO DE  
EXPANSÃO DO AGRONEGÓCIO: PROPOSTA DE INSTITUIÇÃO DA ZONA  
ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO RURAL COM USO URBANO (ZERRU) NO  
MUNICÍPIO DE RIO VERDE/GO**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora do Curso de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UniRV) como exigência parcial para obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Carolina Merida  
Coorientador: Prof<sup>o</sup>. Dr. Murilo Couto Lacerda

**RIO VERDE, GO**

**2026**

Universidade de Rio Verde  
Dados Internacionais de Catalogação na Publicação – (CIP)

S828r Stefani, Eduardo.

Regularização fundiária de ocupações híbridas em contexto de expansão do agronegócio: proposta de instituição da Zona Especial de Regularização Rural com Uso Urbano (ZERRU) no município de Rio Verde/GO. / Eduardo Stefani. – 2026.

244 f. : il.

Orientadora: Profª. Dra. Carolina Merida.

Coorientador: Prof. Dr. Murilo Couto Lacerda.

Dissertação (Mestrado) - Universidade de Rio Verde - UniRV, Programa de Pós-Graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento, Faculdade de Direito, 2026.

Inclui índice de ilustrações.

1. Agronegócio. 2. Competência legislativa municipal. 3. Ocupações híbridas. 4. Regularização fundiária. I. Merida, Carolina. II. Lacerda, Murilo Couto. III. Título.

CDD: 346.810432

Biblioteca Luiza Carlinda de Oliveira  
Bibliotecário: Juatan Tiago da Silva – CRB 1/3158

**EDUARDO STEFANI**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE OCUPAÇÕES HÍBRIDAS EM CONTEXTO DE  
EXPANSÃO DO AGRONEGÓCIO: PROPOSTA DE INSTITUIÇÃO DA ZONA  
ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO RURAL COM USO URBANO (ZERRU) NO  
MUNICÍPIO DE RIO VERDE/GO**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora do Curso de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UniRV) como exigência parcial para obtenção do título de Mestre.

Rio Verde, GO, 28 de julho de 2026.

**BANCA EXAMINADORA**

.....  
Prof<sup>a</sup>. Dra. Carolina Merida (orientadora)  
Universidade de Rio Verde (UniRV)

.....  
Prof<sup>o</sup>. Dr. Murilo Couto Lacerda (coorientador)  
Universidade de Rio Verde (UniRV)

.....  
Prof<sup>o</sup>. Dr. Rildo Mourão Ferreira  
Universidade de Rio Verde (UniRV)

.....  
Prof<sup>a</sup>. Dra. Vanêscia Buzelato Prestes  
Universidade de Rio Verde (UniRV)

A Deus, fonte de toda sabedoria e força,  
por iluminar meu caminho durante a  
jornada acadêmica e conceder-me  
perseverança nos momentos de desafio.

## **AGRADECIMENTOS**

Aos professores do Programa de Mestrado Profissional em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UniRV), expresso minha profunda gratidão pelos ensinamentos, pela dedicação e pelo compromisso com a excelência acadêmica. Cada aula, cada debate e cada orientação contribuíram de forma inestimável para meu crescimento intelectual e profissional.

De modo especial, agradeço à minha orientadora, Professora Dra. Carolina Merida, Procuradora do município de Rio Verde, cuja orientação foi fundamental para a concretização deste trabalho. Sua notável capacidade de conciliar a excelência acadêmica com a atuação profissional exemplar é fonte de inspiração. Agradeço imensamente por sua paciência, sabedoria e generosidade ao compartilhar seus conhecimentos. Suas observações precisas, seu rigor metodológico e sua visão crítica foram essenciais para o amadurecimento desta pesquisa. Sou profundamente grato pela confiança depositada em mim e pela oportunidade de aprender com uma profissional de tamanha envergadura.

Agradeço, ainda, ao Dr. Rildo Mourão Ferreira e à Dra. Vanêscia Buzelato Prestes pelas valiosas contribuições apresentadas durante a banca de qualificação. Suas observações criteriosas, sugestões pertinentes e reflexões enriquecedoras foram fundamentais para o aprimoramento deste trabalho, contribuindo significativamente para o seu rigor científico e aprofundamento teórico.

Aos examinadores, colegas de turma, funcionários da instituição e a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para esta conquista, meu sincero reconhecimento.

A todos, meu muito obrigado.

*“Acreditando apaixonadamente em  
alguma coisa que ainda não existe, nós a  
criamos.”*

(Franz Kafka)

## RESUMO

O fenômeno das ocupações híbridas, comumente denominado rurbano, constitui objeto de análise a partir da regularização fundiária de sítios e chácaras de recreio irregulares na zona rural do município de Rio Verde/GO, cujo crescimento apresenta forte relação com a dinâmica do agronegócio local. O problema de pesquisa refere-se à proliferação de parcelamentos do solo realizados em desconformidade com a legislação, em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) e desprovidas de infraestrutura adequada, circunstância que acarreta insegurança jurídica e impactos socioambientais relevantes. A hipótese sustenta a insuficiência do arcabouço normativo vigente para o enfrentamento da complexidade do fenômeno, o que demanda a formulação de instrumentos de política urbana inovadores e compatíveis com as especificidades locais. A relevância do estudo fundamenta-se em múltiplas dimensões: social, ao contemplar a efetivação do direito à moradia; econômica, ao potencializar a arrecadação e conferir maior segurança ao mercado imobiliário; ambiental, ao estabelecer diretrizes voltadas à sustentabilidade; e acadêmica, ao propor modelo de intervenção passível de replicação em outros contextos municipais. O objetivo geral consiste na análise do fenômeno e na proposição de instrumentos jurídico-urbanísticos mediante alterações na legislação municipal. Os objetivos específicos compreendem o exame da repartição de competências relativas ao uso do solo, a caracterização da dinâmica territorial de Rio Verde, a identificação das limitações da legislação vigente e a fundamentação da criação de instrumentos de zoneamento, com ênfase na aprovação ambiental e na participação social. A metodologia adotada combina pesquisa bibliográfica e documental, com abordagem qualitativa, orientação dedutiva e caráter propositivo. Os resultados indicam que a solução mais adequada reside na reestruturação da Lei Complementar Municipal nº 208/2021, mediante a instituição de regime jurídico dual: a Zona Especial de Regularização Rural com Uso Urbano (ZERRU), de natureza corretiva, destinada aos loteamentos consolidados, e o fortalecimento da Zona Urbana Específica (ZUE), com função preventiva e orientada ao planejamento de novos empreendimentos.

**Palavras-chave:** Agronegócio. Competência Legislativa Municipal. Ocupações híbridas. Regularização Fundiária.

## ABSTRACT

The phenomenon of hybrid occupations, commonly referred to as “rurban,” constitutes the object of analysis through the lens of land regularization of irregular recreational smallholdings and country properties located in the rural area of the Municipality of Rio Verde, Goiás, whose growth shows a strong association with the dynamics of the local agribusiness sector. The research problem concerns the proliferation of land subdivisions carried out in noncompliance with legal requirements, in areas smaller than the Minimum Parcel Size (Fração Mínima de Parcelamento – FMP) and lacking adequate infrastructure, a situation that generates legal uncertainty and significant socio-environmental impacts. The hypothesis asserts the insufficiency of the current regulatory framework to address the complexity of the phenomenon, thereby requiring the formulation of innovative urban policy instruments compatible with local specificities. The relevance of the study rests on multiple dimensions: social, by promoting the realization of the right to housing; economic, by enhancing revenue generation and strengthening the security of the real estate market; environmental, by establishing sustainability-oriented guidelines; and academic, by proposing an intervention model applicable to other municipal contexts. The general objective consists of analyzing the phenomenon and proposing legal-urban planning instruments through amendments to municipal legislation. The specific objectives include examining the distribution of competencies related to land use, characterizing the territorial dynamics of Rio Verde, identifying the limitations of the current legislation, and substantiating the creation of zoning instruments, with emphasis on environmental approval and social participation. The adopted methodology combines bibliographic and documentary research, with a qualitative approach, deductive reasoning, and a propositional orientation. The findings indicate that the most appropriate solution lies in the restructuring of Municipal Complementary Law No. 208/2021, through the establishment of a dual legal framework: the Special Zone for Rural Regularization with Urban Use (ZERRU), of a corrective nature, aimed at consolidated subdivisions, and the strengthening of the Specific Urban Zone (ZUE), with a preventive function oriented toward the planning of new developments.

**Keywords:** Agribusiness. Municipal Legislative Competence. Hybrid Occupations. Land Regularization.

## **LISTA DE TABELAS**

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 – Indicadores demográficos e territoriais de Rio Verde/GO. .... | 33 |
| Tabela 2 – Indicadores sociais e econômicos de Rio Verde/GO.....         | 33 |
| Tabela 3 – Finanças de Rio Verde/GO .....                                | 34 |
| Tabela 4 – Relação dos loteamentos analisados.....                       | 57 |

## **LISTA DE SIGLAS**

ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade

APP – Área de Preservação Permanente

CCIR – Cadastro de Imóvel Rural

CF/88 – Constituição Federal de 1988

COMIGO – Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano

CRF – Certidão de Regularização Fundiária

CTN – Código Tributário Nacional

FMP – Fração Mínima de Parcelamento

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

NAU – Nova Agenda Urbana

ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

PIB – Produto Interno Bruto

REURB – Regularização Fundiária Urbana

REURB-E – Regularização Fundiária de Interesse Específico

REURB-S – Regularização Fundiária de Interesse Social

SEMAD – Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Goiás

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

ZEE-GO – Zoneamento Ecológico-Econômico de Goiás

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

ZERRU – Zona Especial de Regularização Rural com Uso Urbano

ZUE – Zona Urbana Específica

## SUMÁRIO

|                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO .....</b>                                                                                                                                            | <b>13</b> |
| <b>2 COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS SOBRE USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>                                                                                  | <b>16</b> |
| 2.1 COMPETÊNCIAS PRIVATIVAS DA UNIÃO, DOS MUNICÍPIOS E DOS ESTADOS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 .....                                                             | 17        |
| 2.2 COMPETÊNCIAS CONCORRENTES DOS ENTES FEDERADOS .....                                                                                                              | 21        |
| 2.3 A COMPETÊNCIA DOS MUNICÍPIOS PARA LEGISLAR SOBRE O SOLO RURAL COM DESTINAÇÃO URBANA.....                                                                         | 24        |
| 2.4 LIMITES DA COMPETÊNCIA SUPLEMENTAR FUNDIÁRIA DOS MUNICÍPIOS .....                                                                                                | 29        |
| <b>3 RIO VERDE/GO: DINÂMICA TERRITORIAL, AGRONEGÓCIO E OCUPAÇÕES IRREGULARES .....</b>                                                                               | <b>33</b> |
| 3.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA, DEMOGRÁFICA E ECONÔMICA DO MUNICÍPIO ...                                                                                                     | 35        |
| 3.2 A CONTRIBUIÇÃO DE RIO VERDE E SUA INFLUÊNCIA NO AGRONEGÓCIO GOIANO .....                                                                                         | 37        |
| 3.3 OS DESAFIOS DO PLANEJAMENTO URBANO FRENTE À EXPANSÃO TERRITORIAL.....                                                                                            | 40        |
| 3.4 IMPACTOS SOCIAIS, ECONÔMICOS E JURÍDICOS DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES.....                                                                                          | 42        |
| 3.5 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO PRESSUPOSTO DE FATOR SOCIOECONÔMICO .....                                                                                           | 45        |
| <b>4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE OCUPAÇÕES HÍBRIDAS IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE RIO VERDE/GO: PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 208/2021 .....</b> | <b>48</b> |
| 4.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO IRREGULARES .....                                                                                                | 51        |
| 4.2 DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO: LEVANTAMENTO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES NA ZONA RURAL DE RIO VERDE .....                                                                  | 55        |

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3 LIMITES DE APLICAÇÃO DA LEI N. 13.465/2017 AO FENÔMENO DAS OCUPAÇÕES HÍBRIDAS.....       | 60        |
| 4.4 PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO RURAL COM USO URBANO (ZERRU) ..... | 64        |
| 4.5 PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE ZONA URBANA ESPECÍFICA (ZUE).....                                 | 68        |
| 4.6 APROVAÇÃO AMBIENTAL COMO ETAPA ESSENCIAL À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....                  | 71        |
| 4.7 PARTICIPAÇÃO SOCIAL, TRANSPARÊNCIA E PARCERIAS .....                                     | 73        |
| <b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>                                                          | <b>76</b> |
| <b>REFERÊNCIAS.....</b>                                                                      | <b>78</b> |
| <b>APÊNDICE.....</b>                                                                         | <b>85</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

A expansão territorial das cidades brasileiras, impulsionada por dinâmicas econômicas complexas, desafia a tradicional dicotomia entre os espaços urbano e rural. Nesse cenário, surge o fenômeno das ocupações híbridas, que se multiplicam em zonas rurais, mas com finalidades essencialmente urbanas.

O processo, embora comum em diversas regiões do país, assume características próprias em municípios de grande dinamismo econômico, como Rio Verde, no sudoeste de Goiás. Seu crescimento exponencial, vinculado ao agronegócio, intensifica a pressão sobre o uso e a ocupação do solo.

Diante dessa realidade, a presente pesquisa delimita-se à análise da regularização fundiária desses assentamentos irregulares no município e propõe soluções jurídico-urbanísticas para um desafio situado na interseção do direito urbanístico, agrário e ambiental.

O problema da pesquisa consiste na proliferação de parcelamentos do solo na zona rural de Rio Verde, executados à margem da legislação. Ou seja, esses parcelamentos criam chácaras e sítios de recreio em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) e sem infraestrutura adequada. Tal realidade produz insegurança jurídica para os adquirentes e provoca impactos sociais, especialmente em razão da formação de núcleos com ocupação residencial e outros usos sem acesso adequado a serviços públicos; ambientais, devido à possível degradação de recursos naturais; e econômicos, em razão da evasão fiscal e da desvalorização territorial.

Desse modo, a pesquisa busca responder à seguinte questão: de que forma o município de Rio Verde pode, no exercício de sua competência constitucional, estruturar um arcabouço normativo eficaz para regularizar ocupações consolidadas e, ao mesmo tempo, ordenar a implantação de novos empreendimentos de recreio, considerando as limitações da legislação federal e as especificidades locais?

A hipótese sustenta que a legislação vigente — tanto a Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) quanto a Lei Complementar Municipal nº 208/2021 — não atende à complexidade do fenômeno urbano.

A solução para o passivo existente e o planejamento futuro exige a criação de instrumentos de política urbana inovadores e adaptados à realidade local. Nesse sentido, a instituição de um regime jurídico dual, que diferencie áreas de regularização

e áreas de expansão planejada, apresenta-se como o caminho mais adequado para garantir segurança jurídica, sustentabilidade e eficiência na gestão territorial.

A importância desta pesquisa aparece em diferentes dimensões. No campo social, a regularização pode promover segurança da posse e condições adequadas de ocupação, sem prejuízo da tutela do direito à moradia nos casos em que o imóvel constitua residência habitual. No plano econômico, a regularização pode ampliar a arrecadação municipal e estimular um mercado imobiliário mais seguro. Sob o ponto de vista ambiental, estabelece diretrizes para mitigar danos e recuperar áreas degradadas. No âmbito acadêmico, contribui para o debate sobre a autonomia municipal no planejamento territorial e apresenta um modelo de intervenção aplicável a outros municípios com desafios semelhantes, especialmente aqueles influenciados pelo agronegócio.

A pesquisa insere-se, portanto, na linha de pesquisa “Direito do Agronegócio e Regulação” do Mestrado em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde, na medida em que seu propósito consiste na análise jurídico-normativa da regularização fundiária de áreas irregulares destinadas à implantação de sítios e chácaras de recreio situadas no município de Rio Verde/GO.

Nessa perspectiva, o estudo apresenta caráter eminentemente normativo-regulatório, porquanto examina a repartição constitucional de competências, especialmente no que se refere à atuação dos entes federativos na disciplina do uso, parcelamento e ocupação do solo, bem como propõe alterações na legislação municipal vigente, com vistas ao aperfeiçoamento do ordenamento jurídico local.

Para alcançar os objetivos propostos, a pesquisa analisa o fenômeno das chácaras de recreio irregulares em Rio Verde/GO e propõe instrumentos jurídico-urbanísticos por meio de alterações na legislação municipal.

Entre os objetivos específicos estão: examinar a repartição de competências legislativas sobre o uso e a ocupação do solo; caracterizar a dinâmica territorial de Rio Verde com base no crescimento do agronegócio; analisar as limitações da legislação vigente; fundamentar a criação de mecanismos de zoneamento específicos; e destacar a relevância da aprovação ambiental, da participação social e das parcerias institucionais.

A dissertação organiza-se em três capítulos de desenvolvimento. O primeiro desenvolve a fundamentação teórica, com foco na repartição constitucional de competências e na autonomia municipal. O segundo contextualiza o estudo de caso,

com a análise da evolução de Rio Verde e dos impactos das ocupações irregulares. O terceiro constitui o núcleo da pesquisa, no qual se detalha a proposta de alteração da Lei Complementar nº 208/2021.

A metodologia combina pesquisa bibliográfica e documental, com análise de doutrina, legislação e jurisprudência, além do estudo de caso. Adota abordagem qualitativa e raciocínio dedutivo, partindo do arcabouço jurídico geral para aplicação na realidade concreta. O trabalho também assume caráter propositivo, pois apresenta uma proposta legislativa.

A pesquisa utiliza, como fonte documental secundária, levantamento administrativo previamente produzido no âmbito da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Rio Verde, cuja elaboração foi coordenada pelo autor no exercício de suas atribuições profissionais, independentemente da presente pesquisa acadêmica. Não houve, para fins desta dissertação, nova coleta primária de dados.

A proposta consiste na reestruturação da Lei Complementar Municipal nº 208/2021, com a criação de dois instrumentos complementares: a Zona Especial de Regularização Rural com Uso Urbano (ZERRU), de natureza corretiva, destinada à regularização de loteamentos consolidados; e o fortalecimento da Zona Urbana Específica (ZUE), com função preventiva e de planejamento, a fim de oferecer ao poder público municipal uma ferramenta eficaz para enfrentar um dos principais desafios territoriais.

## **2 COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS SOBRE USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

A normatização do espaço, seja urbano ou rural, não parte de uma única fonte; resulta da interação e, em alguns casos, da tensão entre diferentes esferas de poder. Compreender a forma como essas esferas se articulam representa, portanto, um passo indispensável para qualquer análise do direito urbanístico e fundiário.

Para entender essa dinâmica, torna-se necessário caracterizar, inicialmente, a forma de Estado adotada pelo Brasil.

A Constituição Federal de 1988 (CF/88), em seu art. 1º, estabelece a República Federativa do Brasil, cuja principal característica consiste na descentralização do poder político (Brasil, 1988). Conforme Bercovici (2019), o federalismo brasileiro apresenta singularidade ao incluir os municípios como entes federativos autônomos, ao lado da União, dos Estados e do Distrito Federal.

A ferramenta constitucional responsável por organizar essa estrutura complexa e garantir a atuação de cada ente dentro de sua esfera de poder, sem invasão das competências alheias, consiste na repartição de competências.

Segundo Almeida (2007), a competência corresponde, no Direito Público, à capacidade do Direito Privado, ou seja, ao poder de praticar atos jurídicos, de modo que sua atribuição à União e aos Estados representa a concessão de poderes para o exercício das funções que a Constituição lhes confere. Em outras palavras, a competência define os limites de atuação de cada ente, tanto para legislar sobre matérias específicas quanto para desempenhar funções administrativas.

A CF/88 estabeleceu um sistema detalhado de repartição de competências legislativas, organizado em diferentes categorias.

Entre elas, destaca-se a competência privativa da União, prevista no art. 22, que, conforme Fachin (2020), confere exclusivamente à União o poder de legislar sobre determinadas matérias, a fim de garantir uniformidade normativa em todo o território nacional.

Por sua vez, a competência concorrente, prevista no art. 24, estrutura-se como um modelo de atuação compartilhada, no qual a União edita normas gerais, como diretrizes e princípios de observância obrigatória, e os Estados e o Distrito Federal exercem competência suplementar ao estabelecer normas específicas adequadas às suas particularidades regionais.

Segundo Bercovici (2019), na ausência de normas gerais federais, os Estados podem exercer competência legislativa plena; entretanto, a superveniência de lei federal geral suspende a eficácia da norma estadual naquilo que a contrariar. Entre as matérias de competência concorrente, incluem-se o direito urbanístico, a proteção ao meio ambiente, o controle da poluição e a responsabilidade por dano ao consumidor.

A Constituição também confere aos municípios competência legislativa própria e de grande relevância, detalhada no art. 30.

De acordo com Taveira et al. (2020), o inciso I do art. 30 da CF/88 atribui aos municípios o poder de legislar sobre assuntos de interesse local (Brasil, 1988). Dessa forma, o dispositivo constitui o principal fundamento da autonomia municipal, pois permite que cada cidade estabeleça suas próprias normas para regular questões que afetam diretamente o cotidiano da população, como o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Além disso, o inciso II do mesmo artigo autoriza os municípios a suplementar a legislação federal e estadual, quando couber (Brasil, 1988). Isso permite que, mesmo em matérias de competência concorrente, o Município estabeleça normas destinadas a adaptar as diretrizes gerais à realidade local, desde que não haja contrariedade.

Por fim, no que se refere à competência residual dos Estados, prevista no art. 25, § 1º, da CF/88, atribuem-se a esses entes as competências não vedadas pelo texto constitucional nem compreendidas entre aquelas conferidas à União ou aos municípios.

Diante desse panorama, evidencia-se que a repartição constitucional de competências não apenas estrutura o federalismo brasileiro, mas também condiciona a forma pela qual se disciplina sobre determinada matéria. A compreensão dessas categorias revela-se essencial para o exame mais detido das atribuições específicas conferidas a cada ente federativo.

## 2.1 COMPETÊNCIAS PRIVATIVAS DA UNIÃO, DOS MUNICÍPIOS E DOS ESTADOS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

A CF/88 atribui à União, aos Estados e aos Municípios campos de atuação distintos que, embora autônomos, coexistem de forma harmônica.

A análise das competências privativas revela a intenção do constituinte de centralizar a normatização de temas de interesse nacional e, ao mesmo tempo, garantir a regulação das particularidades locais e regionais.

A competência privativa da União, prevista no art. 22 da CF/88, concentra matérias cuja uniformidade normativa se mostra indispensável para a preservação da unidade do Estado brasileiro, razão pela qual o constituinte enumerou expressamente os temas sujeitos à atuação legislativa:

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; II - desapropriação; III - requisições civis e militares, em caso de iminente perigo e em tempo de guerra; IV - águas, energia, informática, telecomunicações e radiodifusão; V - serviço postal; VI - sistema monetário e de medidas, títulos e garantias dos metais; VII - política de crédito, câmbio, seguros e transferência de valores; VIII - comércio exterior e interestadual; IX - diretrizes da política nacional de transportes; X - regime dos portos, navegação lacustre, fluvial, marítima, aérea e aeroespacial; XI - trânsito e transporte; XII - jazidas, minas, outros recursos minerais e metalurgia; XIII - nacionalidade, cidadania e naturalização; XIV - populações indígenas; XV - emigração e imigração, entrada, extradição e expulsão de estrangeiros; XVI - organização do sistema nacional de emprego e condições para o exercício de profissões; XVII - organização judiciária, do Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios e da Defensoria Pública dos Territórios, bem como organização administrativa destes; XVIII - sistema estatístico, sistema cartográfico e de geologia nacionais; XIX - sistemas de poupança, captação e garantia da poupança popular; XX - sistemas de consórcios e sorteios; XXI - normas gerais de organização, efetivos, material bélico, garantias, convocação, mobilização, inatividades e pensões das polícias militares e dos corpos de bombeiros militares; XXII - competência da polícia federal e das polícias rodoviária e ferroviária federais; XXIII - seguridade social; XXIV - diretrizes e bases da educação nacional; XXV - registros públicos; XXVI - atividades nucleares de qualquer natureza; XXVII - normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III; XXVIII - defesa territorial, defesa aeroespacial, defesa marítima, defesa civil e mobilização nacional; XXIX - propaganda comercial; XXX - proteção e tratamento de dados pessoais. (Brasil, 1988).

Entre os temas destacam-se o direito civil e o agrário, que fundamentam diretamente a regulação do direito de propriedade em todo o território nacional. Essa centralização normativa assegura que os institutos fundamentais da propriedade, suas

formas de aquisição, uso, gozo e disposição sejam regidos por um conjunto coeso e uniforme de regras, evitando a fragmentação jurídica decorrente de legislações conflitantes (Taveira et al., 2020).

Ao legislar privativamente sobre direito civil, a União estabelece o regime jurídico da propriedade, define seus limites e sua função social, conforme o Código Civil. Segundo Santos e Silva (2021), essa atribuição não é absoluta, pois a Constituição impõe que a propriedade atenda à sua função social.

Desse modo, a incidência do princípio da função social relativiza o caráter absoluto do direito de propriedade, condicionando seu exercício à observância de finalidades de interesse coletivo, sem afastar, contudo, a competência da União para disciplinar seus contornos jurídicos fundamentais. Isso significa que outros entes podem regular o uso do solo, mas não alterar a essência do direito de propriedade.

No campo do direito agrário, a competência privativa da União reforça seu papel na organização da política agrícola e fundiária do país. A legislação federal disciplina a propriedade rural, as relações contratuais, a posse e o uso da terra, com o objetivo de conciliar exploração econômica, justiça social e proteção ambiental.

Além disso, a competência da União para editar normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano, especialmente por meio da Lei nº 6.766/79, evidencia uma sobreposição planejada de poderes.

Embora o planejamento e o controle do uso do solo urbano sejam atribuições municipais, a União fixa diretrizes e requisitos mínimos para projetos de loteamento ou desmembramento. Dessa forma, cria-se um padrão nacional que assegura a observância de aspectos como infraestrutura, áreas públicas e proteção ambiental, sem prejuízo da competência suplementar dos municípios.

Por outro lado, a Constituição de 1988 confere aos municípios ampla autonomia, elevando-os à condição de entes federativos. Conforme Simini (2017), o art. 30, especialmente o inciso I, constitui o fundamento dessa autonomia ao atribuir aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local.

A principal expressão dessa competência está na política de desenvolvimento urbano. Nos termos do art. 30, inciso VIII, compete aos municípios promover o adequado ordenamento territorial por meio do planejamento e do controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano (Brasil, 1988). Assim, o poder público municipal define o crescimento e a organização da cidade, estabelece zonas, índices construtivos e diretrizes de ocupação.

O principal instrumento para o exercício dessa competência é o Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes. Por meio dele, o município exerce poder de polícia administrativa sobre o uso do solo, sem interferir na propriedade em si.

Nessa perspectiva, há distinção clara: a União regula o direito de propriedade, enquanto o município disciplina o exercício desse direito no espaço urbano (Santos; Silva, 2021). Dessa forma, limitações administrativas podem ser impostas em benefício do interesse coletivo sem violar a competência federal.

Cumprir, contudo, que a atuação municipal não se restringe às áreas formalmente urbanas. No exercício de suas competências constitucionais de ordenamento territorial e de promoção do interesse local (art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal), o Município também pode realizar intervenções em áreas rurais quando destinadas à satisfação de interesses públicos coletivos, desde que não invada a competência privativa da União em matéria agrária.

Dessa forma, é legítima a implantação, ampliação e manutenção de infraestrutura pública, como a abertura e pavimentação de vias, estradas vicinais, sistemas viários, pontes, redes de drenagem, iluminação pública, equipamentos comunitários e demais obras necessárias à mobilidade, à segurança, ao acesso a serviços públicos e ao desenvolvimento territorial.

Por fim, o sistema de repartição de competências se completa com a competência residual dos Estados, prevista no art. 25, § 1º, da CF/88. Segundo Taveira et al. (2020), cabem aos Estados as matérias não vedadas pela Constituição nem atribuídas à União ou aos municípios. Ou seja, a competência remanescente confere aos Estados um papel subsidiário.

Na prática, porém, a atuação legislativa estadual mostra-se mais restrita do que a fórmula constitucional sugere.

A extensa lista de competências da União e a ampla autonomia municipal reduzem significativamente o espaço normativo dos Estados. Assim, o legislador estadual atua, em grande medida, de forma suplementar, ao preencher lacunas e promover a integração regional, sem invadir as esferas claramente delimitadas pela Constituição.

## 2.2 COMPETÊNCIAS CONCORRENTES DOS ENTES FEDERADOS

A CF/88, ao estruturar o pacto federativo, estabeleceu um sofisticado sistema de cooperação legislativa por meio da competência concorrente, delineado no art. 24, *in verbis*:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico; II - orçamento; III - juntas comerciais; IV - custas dos serviços forenses; V - produção e consumo; VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição; VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico; VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico; IX - educação, cultura, ensino, desporto, ciência, tecnologia, pesquisa, desenvolvimento e inovação; X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas; XI - procedimentos em matéria processual; XII - previdência social, proteção e defesa da saúde; XIII - assistência jurídica e Defensoria pública; XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência; XV - proteção à infância e à juventude; XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis. § 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais. § 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados. § 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades. § 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário. (Brasil, 1988).

O modelo de condomínio legislativo, que abrange a União, os Estados e o Distrito Federal, revela-se particularmente relevante para a regulação do uso e ocupação do solo, matéria que, por sua natureza multifacetada, não se esgota em uma única esfera de poder.

De acordo com Baptista e Antoun (2024), a ampliação desse condomínio legislativo teve como objetivo fortalecer a cooperação entre os entes e permitir uma atuação conjunta em temas sensíveis como o direito urbanístico. Nesse cenário, o direito urbanístico e o direito fundiário emergem como campos de atuação compartilhada que frequentemente se sobrepõem, o que gera o que a doutrina identifica como uma zona cinzenta normativa.

Segundo Taveira et al. (2020), essa interseção ocorre porque a regulação do solo não se limita a uma única categoria jurídica, mas transita entre o interesse público de ordenamento das cidades e a regulação civil-agrária do patrimônio e da posse. Essa área de penumbra corresponde ao espaço em que as tensões e os desafios do federalismo cooperativo brasileiro se manifestam com maior intensidade.

A sistemática da competência concorrente determina que à União cabe a edição de normas gerais. Assim, a limitação é fundamental para evitar a hipertrofia do poder central e garantir que o ente federal estabeleça apenas os padrões mínimos e os princípios fundamentais que devem reger a matéria em todo o território nacional (Baptista; Antoun, 2024).

As normas gerais funcionam, portanto, como uma moldura, um esqueleto normativo que assegura a coesão do sistema jurídico, mas que, em tese, não deve adentrar em detalhes e especificidades.

Compete aos Estados e ao Distrito Federal exercer a competência suplementar, com a finalidade de adequar as diretrizes nacionais às suas peculiaridades socioeconômicas e geográficas. De acordo com o texto constitucional, na ausência de lei federal sobre normas gerais, os Estados podem exercer competência legislativa plena para atender às suas necessidades, o que demonstra a flexibilidade do sistema.

Contudo, a superveniência de norma geral federal suspende a eficácia da lei estadual naquilo que lhe for contrário, o que reafirma a primazia da União na coordenação da política legislativa nacional.

A participação dos municípios nesse arranjo, embora não conste expressamente no *caput* do art. 24, encontra garantia no art. 30, inciso II, que lhes confere a capacidade de suplementar a legislação federal e estadual no que couber (Almeida, 2007).

Logo, observa-se que a competência municipal é vital para a gestão do solo, pois é no âmbito local que as diretrizes abstratas da União e dos Estados se concretizam na realidade física e social do território. É o município que, em última instância, traduz a norma geral para a linguagem concreta da cidade.

A principal fonte de conflito nesse modelo reside na aplicação de leis federais de grande impacto, como o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e a Lei de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em realidades locais complexas que desafiam a padronização. A legislação federal, ao buscar abrangência nacional, tende

a simplificar processos que, no nível municipal, apresentam profundo enraizamento em dinâmicas históricas e sociais.

De acordo com Magalhães (2024), o conflito entre a lei federal e a realidade local evidencia a limitação das normas gerais na solução de situações fáticas complexas.

O Estatuto da Terra, por exemplo, ao tratar da função social da propriedade rural, estabelece diretrizes que frequentemente colidem com a expansão urbana acelerada, o que gera insegurança jurídica em áreas de transição, nas quais o município enfrenta a necessidade de gerir um espaço que já não é puramente rural, mas que ainda se submete a uma lei agrária federal.

Da mesma forma, a REURB, embora represente um avanço ao instituir instrumentos para a regularização de assentamentos informais, muitas vezes impõe procedimentos incompatíveis com a capacidade administrativa e com a realidade topográfica de muitos municípios.

A rigidez dos critérios federais pode ignorar ocupações consolidadas que possuem dinâmicas sociais e históricas impossíveis de resolver apenas por normas gerais. A aplicação de um procedimento padronizado em âmbito nacional desconsidera as singularidades de cada ocupação.

Essa tensão expõe um traço característico do federalismo brasileiro: a hipertrofia legislativa da União que, sob o argumento de editar normas gerais, avança sobre detalhes da matéria (Magalhães, 2024). Esse movimento limita a autonomia dos entes menores, enfraquece o espaço de adaptação às realidades locais e converte a cooperação federativa em uma relação de dependência disfarçada, na qual a norma geral deixa de orientar para praticamente esgotar a disciplina do tema.

A incapacidade das leis gerais de solucionar as complexidades locais decorre, portanto, de uma visão burocrática e centralizadora da federação.

O planejamento do solo exige sensibilidade que o legislador federal, em sua busca por simetria, frequentemente ignora. O resultado consiste em normas tecnicamente adequadas no plano abstrato, mas inaplicáveis ou até prejudiciais em determinados contextos geográficos e sociais, o que perpetua a irregularidade que pretendiam combater (Santos; Silva, 2021).

Resta ao município e ao Estado, nesse contexto, a tarefa desafiadora de preencher lacunas e mediar os conflitos gerados por essa dissonância.

A competência suplementar assume caráter de instrumento de resistência e adaptação, com o objetivo de conferir efetividade ao direito à moradia e à função social da propriedade onde a norma geral não alcança resultado satisfatório. É nesse espaço residual que o direito urbanístico se torna efetivo e responde às pressões e necessidades da comunidade local.

A zona cinzenta, portanto, não constitui apenas um defeito do sistema, mas o próprio campo em que o federalismo é posto à prova. A gestão do solo exige que o intérprete e o aplicador do direito adotem postura orientada pela subsidiariedade, com valorização da norma produzida pelo ente mais próximo do problema.

### 2.3 A COMPETÊNCIA DOS MUNICÍPIOS PARA LEGISLAR SOBRE O SOLO RURAL COM DESTINAÇÃO URBANA

A expansão das cidades brasileiras e a crescente complexidade das relações socioeconômicas desafiam a tradicional dicotomia entre os espaços urbano e rural.

O surgimento de atividades e ocupações com características urbanas em áreas formalmente rurais cria uma zona de intersecção que exige análise aprofundada sobre a repartição de competências legislativas.

A questão principal consiste em definir qual ente federativo possui a prerrogativa de ordenar o uso e a ocupação de um solo que, embora localizado na zona rural, apresenta inegável destinação urbana. A resposta a essa indagação exige a superação de critérios puramente geográficos em favor de uma análise funcional do território.

O ordenamento jurídico brasileiro, historicamente, utilizou tanto o critério da localização quanto o da destinação para diferenciar o imóvel urbano do rural. De acordo com Albuquerque e Albuquerque (2017), cada um desses critérios possui utilidade jurídica própria.

A Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966, que institui o Código Tributário Nacional (CTN), por exemplo, adota predominantemente o critério da localização para fins de incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), ao vincular a tributação à definição do perímetro urbano por lei municipal. Contudo, para fins de política agrária e de ordenamento territorial, o critério da destinação econômica revela-se mais relevante e decisivo.

O art. 4º, inciso I, do Estatuto da Terra, define o imóvel rural não por sua localização, mas por sua destinação à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial (Brasil, 1964). Isso significa que um imóvel pode situar-se dentro do perímetro urbano de um município e, ainda assim, ser considerado rural se sua finalidade for agrária.

A prevalência da destinação sobre a localização foi consolidada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Em julgado paradigmático, o STJ estabeleceu que o critério para aferição da natureza do imóvel, para fins de desapropriação, considera não apenas sua localização geográfica, mas também a destinação do bem:

PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. NATUREZA JURÍDICA DO IMÓVEL. WRIT IMPETRADO CONTRA ATO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE MANIFESTA ILEGALIDADE OU TERATOLOGIA. NATUREZA DO IMÓVEL. CRITÉRIO DA DESTINAÇÃO. (...) 3. O entendimento está em consonância com o do Superior Tribunal de Justiça de que o critério para a aferição da natureza do imóvel, para a sua classificação, se urbano ou rural, para fins de desapropriação, leva em consideração não apenas sua localização geográfica, mas também a destinação do bem. A propósito: REsp 1.170.055/TO, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24/6/2010; REsp 1.112.646/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, DJe 28/8/2009 4. Recurso Ordinário não provido. (STJ - RMS: 60837 MA 2019/0138841-1. Relator: Ministro Herman Benjamin. Segunda Turma. Data de Julgamento: 17/09/2019. Data da Publicação: DJe 18/10/2019).

O STJ reafirmou essa orientação ao examinar a incidência do IPTU e firmar o entendimento de que o tributo não se restringe a imóveis originalmente situados em zona urbana, mas também alcança aqueles que, embora antes classificados como rurais, passam a integrar a zona urbana por força de lei municipal e preenchem os requisitos previstos no art. 32 do CTN.

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ALEGAÇÕES. DEFICIÊNCIA. IPTU. INCLUSÃO DE IMÓVEL ENTÃO RURAL NA ZONA URBANA DE MUNICÍPIO. PRÉVIA COMUNICAÇÃO DO INCRA PARA A COBRANÇA DO IMPOSTO. DESNECESSIDADE. BITRIBUTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. 1. É deficiente a parte do recurso especial cujas razões estão dissociadas dos fundamentos adotados no acórdão recorrido. Inteligência da Súmula 284 do STF. 2. As providências elencadas no art. 53 da Lei n. 6.766/1979 para que possa ser alterado o uso de solo rural para fins urbanos, dentre elas a necessidade de prévia audiência do Incra, não configuram condição à caracterização

do fato gerador e à cobrança de IPTU sobre imóvel que, por lei local, passou a integrar a zona urbana da municipalidade e que preenche os requisitos elencados no art. 32 do CTN. 3. Salvo nos casos em que subsiste a destinação rural do bem (Tema 174 do STJ), a partir do momento em que o imóvel, então em área rural, passa a preencher as condições previstas no art. 32 do CTN e a integrar a zona urbana definida na lei local (presumivelmente válida), tem-se pela transmutação da propriedade de rural para urbana, enquadrando-se na conceituação do fato gerador do IPTU, afastando, de imediato, a tributação pelo ITR e, conseqüentemente, o risco de bitributação. 4. Eventual declaração e recolhimento do imposto federal no mesmo exercício resolve-se por meio de repetição de indébito. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (STJ - REsp: 2105387 SP 2023/0388597-6. Relator: Ministro Gurgel de Faria. Primeira Turma. Data de Julgamento: 14/05/2024. Data de Publicação: DJe 22/05/2024).

Fica claro, portanto, que o uso efetivo do solo constitui o fator determinante para sua caracterização jurídica, sobrepondo-se à sua designação formal no mapa municipal. O que importa não é onde o solo está, mas para que ele serve.

Partindo dessa premissa, a competência para legislar sobre o solo rural que adquire destinação urbana desloca-se para a esfera municipal.

Embora a regulação da atividade agrária e o parcelamento do solo rural para fins de reforma agrária constituam competências da União, a disciplina da ocupação com fins urbanos, como moradia, lazer, comércio ou indústria, em qualquer parte do território municipal configura matéria de interesse local, o que atrai a competência legislativa do município, conforme o art. 30, inciso I, da CF/88.

De acordo com Albuquerque e Albuquerque (2017), a propriedade da terra rural, quando destinada a finalidades urbanas, deve submeter-se à regulamentação municipal. A omissão do poder público local na ordenação dessas ocupações resulta em crescimento desordenado, formação de loteamentos clandestinos e descaracterização de potencialidades turísticas ou ambientais.

Dessa forma, a competência municipal para promover o adequado ordenamento territorial, prevista no art. 30, inciso VIII, da CF/88, não se limita ao perímetro urbano formal, mas se estende a todo o território sob sua jurisdição.

A extensão da competência municipal, contudo, deve ser compreendida no sentido de que o município não pretende regularizar áreas rurais por meio do direito agrário, mas sim requalificar e ordenar usos urbanos em seu território por meio do Plano Diretor e de sua legislação urbanística própria, sempre observando a moldura das normas federais.

Assim, a atuação local não invade a esfera agrária, mas responde à necessidade funcional de disciplinar núcleos que, embora geograficamente rurais, operam sob uma lógica urbana que demanda a intervenção do poder público municipal.

Nesse cenário, o Supremo Tribunal Federal (STF), ao interpretar o alcance do interesse local, tem reforçado a autonomia municipal. A Corte possui o entendimento de que o município possui competência para legislar sobre meio ambiente, dentro dos limites de seu interesse local e em harmonia com as normas dos demais entes.

EMENTA CONSTITUCIONAL. LEI ESTADUAL. MEDIDAS SANITÁRIAS DE PROTEÇÃO E CONTROLE DE REPRODUÇÃO DE CÃES E GATOS. PROJETO DE LEI DE AUTORIA PARLAMENTAR. INICIATIVA PRIVATIVA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO NÃO CONFIGURADA. PRECEDENTES. FAUNA E PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA CONCORRENTE DA UNIÃO, DOS ESTADOS E DO DISTRITO FEDERAL (CF, ART. 24, VI). (...) 5. O Município é competente para legislar sobre meio ambiente, no limite do interesse local e desde que o regramento seja harmônico com a disciplina dos demais entes federados (RE 586.224, ministro Luís Roberto Barroso, Tema n. 145/RG, DJe de 8 de maio de 2015). 6. A Lei n. 7.427/2012 de Alagoas não constitui óbice à atuação dos Municípios, tampouco ultrapassa os limites da competência dos Estados, imiscuindo-se nos interesses locais. O tema disciplinado é relevante e impacta todos os Municípios do Estado. 7. Pedido julgado improcedente. (STF - ADI: 4959 AL, Relator.: Min. Nunes Marques. Tribunal Pleno. Data de Julgamento: 21/10/2024. Data de Publicação: DJe: 30/10/2024).

O mesmo raciocínio se aplica ao uso do solo: se a ocupação de uma área rural com características urbanas gera impactos predominantemente sentidos pela comunidade local, como a demanda por transporte, saúde, saneamento e a pressão sobre os recursos naturais, a regulação dessa ocupação constitui assunto de interesse local.

A função social da propriedade, princípio basilar da ordem constitucional, também fundamenta a atuação municipal.

Segundo Albuquerque e Albuquerque (2017), a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. Quando um imóvel rural passa a ser utilizado para fins urbanos, submete-se a uma nova lógica funcional. Sua função social deixa de ser avaliada apenas pela produtividade agrária e passa a ser medida por sua contribuição

para o bem-estar dos habitantes da cidade e para o desenvolvimento urbano sustentável.

Nesse contexto, o Plano Diretor emerge como instrumento importante e indispensável para o exercício da competência municipal sobre todo o território.

O planejamento do espaço rural foi, por muito tempo, incipiente ou inexistente, mas o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) representou avanço ao determinar que o Plano Diretor deve abranger a totalidade do território municipal, incluindo as áreas rurais (Mesquita; Ferreira, 2017). Um plano restrito ao perímetro urbano formal mostra-se constitucionalmente inadequado, pois ignora a interdependência entre campo e cidade e omite o dever de planejar o desenvolvimento do município como um todo.

A inclusão da zona rural no planejamento municipal permite a criação de um macrozoneamento que reconhece as diferentes vocações do território. O município pode e deve estabelecer normas de uso e ocupação para a zona rural, ao definir zonas de produção, de proteção ambiental, de desenvolvimento turístico e de urbanização específica (Albuquerque; Albuquerque, 2017).

A regulação não interfere na competência da União sobre o direito agrário, mas concretiza o poder-dever municipal de ordenar o espaço físico. Contudo, é necessário reconhecer os limites dessa competência.

Como apontam Domingues e Garcia (2022), o município não pode estabelecer regras de parcelamento do solo rural para fins agrários, pois essa atribuição é privativa da União, exercida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). A competência municipal limita-se à disciplina do parcelamento do solo para fins urbanos, o que, por lei, só pode ocorrer em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, devidamente definidas no Plano Diretor.

Assim, se houver interesse em fracionar a terra rural para criar chácaras de recreio ou outros núcleos com características urbanas, o caminho legal consiste na incorporação dessa área ao perímetro urbano, mediante processo técnico e participativo.

A complexidade do tema gera o que Mesquita e Ferreira (2017) descrevem como conflito de atribuições, no qual a competência constitucional da União sobre áreas rurais parece colidir com a função atribuída ao município pelo Estatuto da Cidade.

A aparente contradição deve ser resolvida em favor da autonomia municipal na gestão do território, com base na compreensão de que a destinação do solo constitui critério mais dinâmico e realista do que sua simples localização.

## 2.4 LIMITES DA COMPETÊNCIA SUPLEMENTAR FUNDIÁRIA DOS MUNICÍPIOS

A competência suplementar conferida aos municípios pelo art. 30, inciso II, da Constituição Federal de 1988 constitui importante instrumento de autonomia local, pois permite ao ente municipal adaptar a legislação federal e estadual às particularidades e necessidades de seu território.

No campo da regularização fundiária, essa prerrogativa adquire especial relevância, pois possibilita ao município conferir concretude às políticas de uso, ocupação e ordenamento do solo. Contudo, a autonomia municipal não é absoluta. O exercício da competência suplementar encontra limites no próprio texto constitucional e na repartição de competências entre os entes federativos, de modo a preservar a harmonia e a coerência do ordenamento jurídico.

Um dos principais limites à competência suplementar municipal decorre da necessidade de observância das normas gerais editadas pela União no âmbito da competência concorrente, prevista no art. 24 da Constituição Federal, bem como da disciplina estadual validamente estabelecida nas hipóteses constitucionalmente cabíveis. Nesse contexto, a competência para suplementar a legislação não se confunde com autorização para contrariar ou afastar normas editadas no âmbito da competência de outro ente federativo (ALMEIDA, 2007).

De acordo com Magalhães (2024), a competência suplementar permite ao município detalhar e especificar a disciplina normativa aplicável às matérias de sua competência, inclusive mediante a adoção de regras mais restritivas, desde que respeitados os limites estabelecidos pela Constituição e pelas normas gerais pertinentes. Assim, o exercício da competência legislativa municipal não pode contrariar o núcleo essencial das normas gerais federais nem invadir matérias constitucionalmente atribuídas à União ou aos Estados.

A relação entre as normas produzidas pelos diferentes entes federativos, portanto, deve ser compreendida sob a perspectiva da complementaridade e da repartição constitucional de competências, e não de uma relação hierárquica geral entre leis federais, estaduais e municipais. Embora cada município possa estabelecer regras próprias sobre zoneamento, uso e ocupação do solo, tais normas devem

guardar compatibilidade com as normas gerais federais e, quando cabível, com a disciplina estadual validamente editada, sem prejuízo da autonomia municipal assegurada pela Constituição.

Dessa forma, a compatibilização entre as normas dos diferentes entes federativos não decorre de relação hierárquica geral entre leis federais, estaduais e municipais, mas da repartição constitucional de competências. No exercício da competência suplementar, a legislação municipal deve respeitar as normas gerais federais e, quando cabível, a disciplina estadual validamente editada, sem invadir matérias constitucionalmente reservadas a outros entes.

No que se refere à matéria fundiária, essa barreira se manifesta na impossibilidade de o município legislar sobre Direito Civil e Direito Agrário. Esses ramos do direito definem a própria substância do direito de propriedade e as regras de exploração e parcelamento do imóvel rural, razão pela qual pertencem ao domínio exclusivo do legislador federal.

Como apontam Dornas, Portes e Randi (2021), o município não pode estabelecer regras de parcelamento do solo rural nem desapropriar imóveis rurais por descumprimento da função social, pois ambas são competências privativas da União.

A definição da FMP, por exemplo, constitui matéria do Estatuto da Terra, lei federal agrária cuja gestão compete ao INCRA. A criação de regra municipal de parcelamento para áreas rurais configuraria clara usurpação de competência.

A distinção revela-se sutil, mas fundamental: ao município compete regular o uso e a ocupação do solo, mediante exercício do poder de polícia administrativa, com o objetivo de conformar o exercício da propriedade à função social da cidade. À União, por sua vez, compete definir o conteúdo do direito de propriedade.

Dessa forma, a atuação municipal sobre ocupações com uso urbano situadas em áreas formalmente rurais deve respeitar a repartição constitucional de competências e valer-se de instrumentos urbanísticos adequados. Quando a solução implicar alteração do perímetro urbano ou da qualificação urbanística da área, deverão ser observados os procedimentos previstos no Plano Diretor e na legislação urbanística aplicável. Isso não afasta a possibilidade de incidência da REURB sobre núcleos urbanos informais com características urbanas localizados em áreas formalmente rurais, quando preenchidos os requisitos legais.

Assim, o município pode estabelecer onde e como se pode construir, mas não pode alterar regras relativas à divisão ou transferência da propriedade rural, pois tais matérias integram o núcleo do Direito Agrário e Civil.

Caso o município identifique a necessidade de ordenar ou regularizar ocupação com características urbanas em território rural, não poderá fazê-lo por meio da utilização ou alteração de normas de Direito Agrário (Mencio, 2018). A solução não consiste na criação de lei municipal equivalente a um “Estatuto da Terra local”, mas na utilização dos instrumentos do Direito Urbanístico, que integram sua esfera de competência.

O caminho constitucionalmente adequado para a regularização de solo rural com uso urbano consiste em sua transformação jurídica em solo urbano, por meio do Plano Diretor.

Caso exista interesse em fracionar a terra rural para fins de moradia ou outras atividades urbanas, essa área deve ser formalmente incorporada ao perímetro urbano ou designada como zona de expansão urbana ou de urbanização específica. Logo, essa alteração do status jurídico do solo constitui prerrogativa eminentemente municipal, exercida por meio de seu principal mecanismo de planejamento. Contudo, esse processo não possui caráter discricionário.

O Estatuto da Cidade, em seu art. 42-B, estabelece critérios técnicos e exige participação popular para a alteração de perímetros urbanos, com a necessidade de elaboração de projetos específicos que justifiquem a expansão e prevejam a infraestrutura necessária (Brasil, 2001).

Uma vez transformada legalmente em área urbana, a área deixa de se submeter ao Estatuto da Terra e passa a reger-se pela legislação de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/79) e pelas demais normas urbanísticas municipais, como zoneamento, códigos de obras e posturas.

Portanto, a competência suplementar do município em matéria fundiária manifesta-se em sua capacidade de, por meio do Plano Diretor, gerir a transição do solo rural para o urbano, e não na possibilidade de instituir regime agrário próprio.

Como ressaltam Mesquita e Ferreira (2017), embora a política agrícola constitua competência da União, o ordenamento e o controle do território rural podem ocorrer por meio dos Planos Diretores Municipais, o que demonstra que o mecanismo de gestão territorial possui natureza urbanística, mesmo quando aplicado a áreas formalmente rurais.

Assim, eventual regularização de ocupações urbanas em áreas rurais deve, necessariamente, seguir o rito do planejamento urbano, com a utilização do Plano Diretor como instrumento para alterar a qualificação jurídica do solo.

Atuar de modo diverso implica violação do pacto federativo e da repartição de competências que sustenta o Estado brasileiro.

Dessa forma, é cristalino que o município não detém competência para legislar sobre Direito Agrário ou para promover alterações na FMP, matérias afetas ao domínio normativo exclusivo da União. Sua esfera de atuação limita-se ao emprego de instrumentos urbanísticos, como o Plano Diretor, o zoneamento e as diretrizes de política urbana, voltados à conformação da propriedade à sua função social urbana.

A regularização de assentamentos em áreas rurais, portanto, não se opera pela via do direito agrário, mas sim pela transformação jurídica do solo em urbano.

### 3 RIO VERDE/GO: DINÂMICA TERRITORIAL, AGRONEGÓCIO E OCUPAÇÕES IRREGULARES

O município de Rio Verde, situado no sudoeste goiano, passou por intensas transformações socioeconômicas nas últimas décadas. A localização estratégica na região do Cerrado, aliada à disponibilidade de terras férteis e ao clima favorável, posicionou o município como importante centro de desenvolvimento agroindustrial, o que atraiu novos habitantes e acelerou o processo de urbanização.

Fundado oficialmente em 5 de agosto de 1848, Rio Verde teve suas origens vinculadas à atividade agrícola, com práticas voltadas para a pecuária extensiva e cultivos de subsistência (Câmara de Rio Verde, [s.d.]).

A localização, inserida na Mesorregião Sul de Goiás e na Microrregião Sudoeste Goiano — considerada a área mais importante do agronegócio no estado —, também contribuiu para que Rio Verde se tornasse um polo de comando regional, concentrando fluxos populacionais, serviços e atividades terciárias diretamente vinculadas ao setor agroindustrial (Resende; Silva, 2024).

Os dados apresentados nas Tabelas 1, 2 e 3, extraídos do site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), permitem compreender, de forma sistematizada, os principais indicadores demográficos, territoriais, sociais, econômicos e financeiros do município de Rio Verde/GO.

Tabela 1 – Indicadores demográficos e territoriais de Rio Verde/GO.

| Indicador             | Ano-base | Valor                      | Fonte | Acesso       |
|-----------------------|----------|----------------------------|-------|--------------|
| População residente   | 2022     | 225.696 habitantes         | IBGE  | 20 mai. 2026 |
| População estimada    | 2025     | 241.494 habitantes         | IBGE  | 20 mai. 2026 |
| Densidade demográfica | 2022     | 26,95 hab./km <sup>2</sup> | IBGE  | 20 mai. 2026 |
| Área territorial      | 2025     | 8.374,254 km <sup>2</sup>  | IBGE  | 20 mai. 2026 |

Fonte: IBGE (2026).

Tabela 2 – Indicadores sociais e econômicos de Rio Verde/GO.

| Indicador                    | Ano-base | Valor                              | Fonte | Acesso       |
|------------------------------|----------|------------------------------------|-------|--------------|
| IDHM                         | 2010     | 0,754                              | IBGE  | 20 mai. 2026 |
| PIB per capita               | 2023     | R\$ 98.849,92                      | IBGE  | 20 mai. 2026 |
| Taxa de mortalidade infantil | 2023     | 10,6 óbitos por mil nascidos vivos | IBGE  | 20 mai. 2026 |

Fonte: IBGE (2026).

Tabela 3 – Finanças de Rio Verde/GO

| <b>Indicador</b>           | <b>Ano-base</b> | <b>Valor</b>         | <b>Fonte</b> | <b>Acesso</b> |
|----------------------------|-----------------|----------------------|--------------|---------------|
| Receitas brutas realizadas | 2024            | R\$ 2.257.621.598,94 | IBGE         | 20 mai. 2026  |
| Receitas brutas empenhadas | 2024            | R\$ 2.331.299.920,90 | IBGE         | 20 mai. 2026  |

Fonte: IBGE (2026).

A reunião dessas informações evidencia o dinamismo econômico e o crescimento populacional experimentados pelo município nas últimas décadas, fatores diretamente relacionados à consolidação do agronegócio como eixo estruturante da economia local.

Ademais, a análise dos indicadores evidencia que o crescimento econômico e populacional do município não ocorreu de forma isolada, mas está diretamente associado às transformações territoriais promovidas pela expansão do agronegócio.

Resende e Silva (2024) confirmam a tendência histórica de predominância urbana no município, ao demonstrarem que, desde a década de 1980, a população urbana apresentou crescimento expressivo em razão da territorialização das agroindústrias de grãos, lideradas pela Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano (COMIGO), e do setor de carnes, com a instalação da unidade industrial da Perdigão/BRF.

Os autores indicam, ainda, que o município passou a atrair intensos fluxos migratórios, especialmente a partir dos anos 2000, período em que a agroindústria da carne se consolidou como vetor de geração de emprego, reestruturando o espaço urbano e impulsionando a expansão de bairros periféricos, bem como das redes de comércio e serviços especializados (Resende; Silva, 2024).

Entretanto, a expansão urbana não se fez acompanhar de adequado planejamento fundiário. Esse cenário contribuiu para a proliferação de ocupações irregulares, a exemplo das chácaras e sítios recreativos, que apresentam características híbridas, muitas vezes em desconformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal.

Dessa forma, constata-se que a ausência de planejamento urbano integrado, somada à valorização fundiária impulsionada pelo agronegócio, favorece a intensificação de ocupações irregulares, o que demanda a readequação de instrumentos normativos específicos, a exemplo da Lei Complementar Municipal nº

208/2021, voltados à disciplina de formas de ocupação que não se enquadram nas categorias tradicionais da legislação fundiária.

### 3.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA, DEMOGRÁFICA E ECONÔMICA DO MUNICÍPIO

O município de Rio Verde apresenta uma dinâmica territorial fortemente vinculada às transformações produtivas ocorridas no Brasil a partir da segunda metade do século XX, decorrente da expansão da fronteira agrícola e da modernização da agropecuária.

A partir da década de 1970, o território rio-verdense passou por intensas transformações decorrentes da incorporação de áreas do Cerrado ao sistema produtivo nacional, processo viabilizado pela introdução de tecnologias agrícolas, mecanização e uso intensivo de insumos químicos (Sousa, 2018).

De igual modo, Araújo (2019) enfatiza que a década de 1970 constitui marco relevante, em razão da intensificação da expansão da fronteira agrícola no Centro-Oeste brasileiro, com consequente incorporação de novas áreas produtivas e reorganização territorial.

No âmbito estadual, a urbanização intensificou-se também a partir da década de 1970, quando a população urbana superou a rural, refletindo mudanças estruturais na economia e na organização do território (Salgado, 2017).

A modernização apontada resultou na ampliação da produtividade e na reorganização das relações socioespaciais no campo e na cidade, notadamente porque se associou à atração de fluxos migratórios, decorrentes das oportunidades econômicas geradas pela expansão das atividades produtivas, o que determinou o crescimento populacional do município.

A territorialização das atividades produtivas esteve diretamente associada à inserção do capital agroindustrial, promovendo a articulação entre produção agrícola, indústria e serviços.

A industrialização desenvolveu-se de forma articulada à base produtiva preexistente, resultando na formação de complexos agroindustriais que ampliam o valor agregado da produção e fortalecem a economia regional (Castro; Silva, 2019). O setor de serviços, por sua vez, expandiu-se em paralelo ao crescimento econômico, evidenciando diversificação produtiva e ampliação das funções urbanas (Resende; Silva, 2024).

A diversificação apontada contribuiu para a solidificação de Rio Verde como polo regional, de modo a contribuir para a formação de complexos produtivos integrados e para a intensificação das relações entre campo e cidade, além de promover a expansão das atividades do setor terciário, incluindo comércio e serviços especializados.

O crescimento econômico associado a esse processo esteve diretamente relacionado ao aumento populacional e à intensificação da urbanização, fenômenos que, por sua vez, resultaram da atração de migrantes em busca de oportunidades de trabalho.

Não obstante, o crescimento acelerado revelou desafios concernentes à infraestrutura urbana e à necessidade de maior eficiência no planejamento, sobretudo diante da expansão populacional.

A rápida urbanização pode ensejar déficits em saneamento, mobilidade e oferta de serviços públicos, o que demanda a implementação de políticas urbanas adequadas (Oliveira et al., 2018). Ademais, a dinâmica econômica contribui para a intensificação das desigualdades socioespaciais, evidenciando a distribuição assimétrica dos benefícios do crescimento (Araújo, 2019).

Nesse sentido, a valorização da terra, tanto urbana quanto periurbana, passou a ser influenciada pela dinâmica econômica local, especialmente pela expansão das atividades produtivas e pela atração de investimentos. Tal valorização está diretamente relacionada à reconfiguração do uso do solo e à intensificação da especulação imobiliária (Honorato et al., 2025).

A dinâmica imobiliária em Rio Verde evidencia que intervenções urbanas e investimentos em infraestrutura contribuem significativamente para o aumento do valor do solo, influenciando a ocupação territorial e promovendo a expansão de áreas urbanas (Honorato et al., 2025).

Assim, a expansão territorial do município ocorre de forma articulada à lógica de mercado, na qual a terra é tratada como ativo econômico. Essa lógica favorece processos de conversão de áreas rurais em urbanas, alterando significativamente a configuração espacial do município (Soares; Gonçalves, 2020).

A produção do espaço urbano, nesse cenário, revela-se como resultado da atuação de diferentes agentes sociais, incluindo o Estado, o setor privado e a população, cujas ações contribuem para a configuração de um território marcado por desigualdades (Oliveira et al., 2018).

A ausência de planejamento urbano adequado diante do crescimento acelerado contribui para o surgimento de formas irregulares de ocupação, que se desenvolvem à margem da legislação urbanística. Essas ocupações refletem as limitações das políticas públicas de ordenamento territorial.

Adicionalmente, o processo de urbanização acelerada está frequentemente associado a desafios relacionados à infraestrutura, ao saneamento e à sustentabilidade ambiental, evidenciando a necessidade de adequação da legislação local e de políticas urbanas mais eficazes.

A expansão urbana, portanto, deve ser compreendida como parte de um processo mais amplo de produção do espaço, no qual fatores econômicos, sociais e políticos interagem de forma complexa, gerando diferentes formas de uso e ocupação do território.

### 3.2 A CONTRIBUIÇÃO DE RIO VERDE E SUA INFLUÊNCIA NO AGRONEGÓCIO GOIANO

Nas últimas décadas, o agronegócio consolidou-se como um pilar da economia brasileira, com papel estratégico na geração de riqueza, emprego e na inserção do país no comércio internacional.

A partir dos anos 2000, a ampliação das exportações e a crescente demanda global por *commodities* como soja, milho e carnes intensificaram esse processo e ampliaram a relevância do setor na composição do Produto Interno Bruto (PIB) e no saldo da balança comercial (Santos et al., 2025).

A expansão do agronegócio resultou de avanços tecnológicos, da modernização de práticas agrícolas, com maior uso de insumos e mecanização e da incorporação de novas áreas produtivas, sobretudo no Cerrado. Essa dinâmica, que integrou as diferentes etapas da cadeia produtiva, proporcionou ganhos de escala e competitividade que firmaram o Brasil como um dos maiores exportadores de produtos agropecuários do mundo (Santos et al., 2025).

Contudo, essa expansão não ocorreu de forma homogênea no território nacional, pois se concentrou nas regiões Centro-Oeste e Sul. No Cerrado, o avanço da fronteira agrícola associou-se à disponibilidade de terras, a condições climáticas favoráveis e a incentivos governamentais para a produção em larga escala (Ferreira; Lino, 2021).

No estado de Goiás, por exemplo, o agronegócio se destacou para a produção de grãos e a formação de complexos agroindustriais que articulam produção, processamento e distribuição (Vieira et al., 2024). Entre 2000 e 2019, o aumento expressivo da área cultivada e das exportações evidenciou a forte inserção do estado no mercado global (Ferreira; Lino, 2021), o que, orientada à maximização da produtividade, promoveu profundas transformações territoriais, como a substituição da vegetação nativa por lavouras e a intensificação do uso do solo.

No cenário estadual, o município de Rio Verde destaca-se como um dos principais polos do agronegócio, pois apresenta elevada capacidade produtiva e forte integração com cadeias agroindustriais.

A relevância produtiva de Rio Verde pode ser observada a partir de dados do ano agrícola 2021/2022. Nesse período, o estado de Goiás cultivou aproximadamente 4,0 milhões de hectares de soja, dos quais cerca de 9,5% (384,7 mil hectares) foram destinados posteriormente ao cultivo de sorgo na segunda safra (Almeida et al., 2022). Como Rio Verde concentra uma das maiores áreas produtivas do estado, o município participou de forma significativa desse volume.

De acordo com um levantamento realizado por Almeida et al. (2022), na mesma safra (2021/2022), a produção de sorgo em Goiás atingiu aproximadamente 1,19 milhão de toneladas, o que corresponde a 40,5% da produção nacional. A produtividade média de 3.086 kg/ha superou a média brasileira de 2.759 kg/ha. Esses dados indicam não apenas a expressividade da produção regional, mas também o elevado nível tecnológico empregado, sobretudo em municípios como Rio Verde.

No que se refere à produção de milho, o sistema de segunda safra (safrinha) tem papel estratégico na dinâmica produtiva local. Dados da safra 2020/2021 indicam que o milho de segunda safra representou cerca de 75% da produção nacional, e aproximadamente 40% da área cultivada com soja no Brasil foi sucedida pelo cultivo do milho (Borghi et al., 2022). No estado de Goiás, nesse mesmo período, foram cultivados cerca de 1,6 milhão de hectares de milho segunda safra, fato que demonstra a importância desse sistema produtivo na região.

A adoção do sistema soja-milho safrinha, amplamente difundido em Rio Verde, permite a intensificação do uso do solo ao longo do ano agrícola e contribui para o aumento da produtividade e da rentabilidade das propriedades rurais.

Além disso, a produtividade agrícola em Rio Verde está diretamente relacionada à adoção de tecnologias inovadoras. O sistema de cultivo intercalar

antecipado, por exemplo, possibilita a semeadura do milho até 20 dias antes da colheita da soja, o que reduz riscos climáticos e aumenta a eficiência produtiva (Borghi et al., 2022).

A centralidade do agronegócio em Rio Verde também pode ser observada por meio de indicadores econômicos.

A título de exemplo, de acordo com os dados extraídos do Portal Eletrônico Oficial da Prefeitura Municipal, o município ostenta a segunda maior participação na arrecadação do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e a quarta maior economia do Estado de Goiás, apresentando PIB total, no exercício de 2021, de R\$ 16.300.000.000,00, correspondente a 6,0% do PIB estadual, tendo como base econômica o agronegócio, com preponderância das agroindústrias e da logística (Prefeitura de Rio Verde, [s.d.]).

Por conseguinte, do ponto de vista territorial, a expansão das atividades agrícolas pode ser observada ao longo do tempo. Entre 2006 e 2017, a área destinada à silvicultura no município passou de aproximadamente 6 mil hectares para 11 mil hectares e avançou principalmente sobre áreas de pastagem e agricultura anual (Buschinelli; Costa, 2020), o que evidencia a dinâmica de transformação do uso do solo que as atividades produtivas impulsionam.

O crescimento do agronegócio também contribuiu diretamente para a expansão urbana e o aumento populacional do município, conforme índices do IBGE citados anteriormente, o que reflete a atração de investimentos e mão de obra vinculados ao setor agroindustrial.

Outro aspecto relevante é a estrutura produtiva integrada do município. A produção agrícola em larga escala sustenta cadeias agroindustriais que incluem processamento de grãos, produção de ração e indústria de carnes, e consolida um sistema econômico altamente articulado (Vieira et al., 2024).

As transformações observadas, que vão desde a organização do território e o crescimento demográfico até a expressiva participação no PIB estadual, confirmam a centralidade do agronegócio como o principal vetor do desenvolvimento local e reafirmam o papel de Rio Verde como um dos pilares da produção agropecuária do país.

### 3.3 OS DESAFIOS DO PLANEJAMENTO URBANO FRENTE À EXPANSÃO TERRITORIAL

O crescimento territorial acelerado de Rio Verde, que resulta do dinamismo do agronegócio e da consequente atração populacional, demanda um planejamento urbano sustentável que integre de forma coordenada a política fundiária, os sistemas de mobilidade urbana, a infraestrutura básica e a preservação ambiental.

A complexidade territorial do município, que se caracteriza pela coexistência de áreas urbanas consolidadas, zonas rurais produtivas e ocupações híbridas irregulares, exige uma abordagem multidisciplinar que considere as especificidades locais.

Estudos recentes sobre a dinâmica imobiliária local demonstram que intervenções urbanas estratégicas, como, por exemplo, a implantação de parques, podem produzir efeitos significativos na reestruturação territorial, na intensificação da verticalização e na valorização fundiária (Honorato et al., 2025), o que demonstra a necessidade de alinhar a expansão urbana, a sustentabilidade e uma gestão pública eficiente.

De acordo com Bonduki (2018), a sustentabilidade urbana pressupõe, acima de tudo, a eventual readequação do Plano Diretor Municipal em articulação com outros instrumentos do Estatuto da Cidade, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e o IPTU progressivo no tempo.

Em um cenário de expansão acelerada como o de Rio Verde, a readequação do Plano Diretor transcende a mera formalidade e se torna uma necessidade para responder à complexidade territorial do município, por meio de critérios claros de densidade, diretrizes rigorosas de preservação ambiental e padrões de infraestrutura compatíveis com o crescimento populacional.

Dessa forma, o Plano Diretor pode ser determinante para organizar a expansão urbana do município, com influência direta na valorização imobiliária, o que reforça o papel do planejamento técnico como indutor de um crescimento equilibrado (Honorato et al., 2025).

Por seu turno, as ZEIS podem ser utilizadas, a depender da situação, tanto para a regularização fundiária de assentamentos existentes, garantindo-lhes segurança jurídica e acesso à infraestrutura, quanto para a produção de novas moradias de

interesse social em áreas bem localizadas, constituindo um meio estratégico para orientar a expansão urbana de forma justa, inclusiva e organizada.

Nesse contexto, segundo Queiroz et al. (2022), o Zoneamento Ecológico-Econômico de Goiás (ZEE-GO), em articulação com os instrumentos de planejamento municipal, oferece a base territorial e ambiental para alinhar as políticas urbanas de municípios como Rio Verde às diretrizes estaduais.

Ao estabelecer parâmetros técnicos com base na vulnerabilidade ambiental e no potencial socioeconômico, o ZEE-GO funciona como um guia macro para o município, informando onde a expansão urbana deve ser incentivada ou contida (Queiroz et al., 2022). Dessa forma, ele oferece o suporte fundamental para que a delimitação de novas ZEIS ou a expansão da malha urbana ocorram em locais adequados, em harmonia com a preservação ambiental e as estratégias de desenvolvimento regional.

Por outro lado, quanto ao IPTU progressivo no tempo, é importante ressaltar seu caráter de sanção extrafiscal, fundamentado no art. 182, § 4º, da CF/88. Ou seja, não possui aplicação autônoma; sua incidência ocorre apenas quando o proprietário, após notificação formal pelo Poder Público, não cumpre as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel dentro do prazo estabelecido pela lei municipal.

Entretanto, a efetiva implementação dos instrumentos urbanísticos, conforme preconiza o Estatuto da Cidade, depende de três pilares fundamentais: a contínua capacitação técnica dos servidores públicos, a modernização da gestão territorial por meio de sistemas informatizados e a ativa participação da sociedade civil nos processos decisórios.

A carência de equipes técnicas qualificadas compromete a correta aplicação de ferramentas essenciais, como o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios. Tal deficiência resulta na subutilização de imóveis com infraestrutura consolidada, ao mesmo tempo em que fomenta uma expansão urbana horizontal e desordenada para áreas periféricas, desprovidas dos serviços públicos essenciais.

Para o controle eficaz do uso e da ocupação do solo, especialmente nas zonas de expansão urbana, é imperativa a definição de parâmetros técnicos rigorosos. A fixação clara de coeficientes de aproveitamento, taxas de permeabilidade mínimas e recuos obrigatórios assegura a qualidade ambiental e urbanística das novas ocupações.

A ausência dos critérios citados favorece a replicação de padrões inadequados, caracterizados por lotes exíguos, vias estreitas e carência de áreas verdes e equipamentos públicos, além de estimular ocupações irregulares, como as destinadas a sítios e chácaras de recreio.

### 3.4 IMPACTOS SOCIAIS, ECONÔMICOS E JURÍDICOS DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES

As ocupações irregulares em Rio Verde desencadeiam impactos multidimensionais que comprometem o equilíbrio do desenvolvimento local, afetam diretamente a sustentabilidade do município e se manifestam em esferas sociais, econômicas e jurídicas que transcendem os limites físicos das propriedades ocupadas.

Conforme Resende e Silva (2024), o crescimento demográfico acelerado pela agroindústria não foi acompanhado pela devida oferta de serviços, o que gerou contradições socioespaciais significativas no território.

Logo, sob a perspectiva social, a irregularidade atinge diretamente a qualidade de vida do cidadão. A ocupação de áreas sem o devido planejamento impede que o poder público ofereça condições dignas de moradia e submete a população a ambientes desprovidos de padrões mínimos de habitabilidade e segurança urbana.

Um dos principais problemas sociais reside na ausência de infraestrutura básica, como o fornecimento regular de água tratada e sistemas de saneamento. Sem acesso à rede pública, os moradores recorrem a soluções improvisadas de captação que, em muitos casos, colocam em risco a saúde coletiva e a integridade dos recursos hídricos.

A carência de pavimentação asfáltica e drenagem pluvial nas vias dessas ocupações dificulta a mobilidade e o acesso a serviços públicos essenciais, o que reforça a segregação espacial entre a cidade formal e os núcleos periféricos invisíveis ao planejamento, de modo que intensifica o abismo entre a “cidade legal” e a “cidade real”.

A inexistência de sistemas de esgoto adequados também é um fator agravante. A disposição incorreta de dejetos humanos em áreas adensadas irregularmente, com o uso disseminado de fossas negras, atrai vetores de doenças, compromete a higiene local e eleva a demanda por atendimentos na rede pública de saúde (Domingues; Garcia, 2022).

A saúde dos moradores dessas áreas também é ameaçada pela proximidade com lavouras mecanizadas. A prática da pulverização de defensivos agrícolas em áreas vizinhas pode afetar famílias que estão lá instaladas e das quais o poder público não possui conhecimento ou registro oficial. Tal exposição a produtos químicos, sem o uso de barreiras vegetais ou distanciamento técnico, gera riscos elevados de intoxicação.

Como essas ocupações ocorrem à margem da fiscalização, o monitoramento epidemiológico nessas regiões torna-se inviável, o que agrava os impactos sobre o bem-estar da população (Rezende; Cândido, 2016).

A dinâmica da irregularidade afeta ainda o preço de mercado dos imóveis. A ausência de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos próximos desvaloriza a região para fins de habitação digna, embora possa atrair a especulação imobiliária baseada no baixo custo de aquisição informal (Honorato et al., 2025).

Economicamente, as áreas informais representam um prejuízo contínuo para a administração municipal. Embora demandem infraestrutura e serviços emergenciais, essas ocupações não geram a contrapartida fiscal necessária, o que resulta em um desequilíbrio entre o custo público de manutenção e a arrecadação efetiva.

Os impactos econômicos estendem-se aos problemas ambientais severos, uma vez que a criação de lavouras ou hortas nesses lotes ocorre sem qualquer critério técnico. A exploração agrícola desordenada em pequenos módulos favorece o surgimento de pragas que podem ser levadas para as lavouras comerciais vizinhas e, assim, prejudicar o agronegócio local.

A contaminação do solo e da água é uma consequência direta da exploração indiscriminada de APP. A degradação dessas reservas naturais, essenciais para a biodiversidade, exige gastos públicos vultosos em futuros processos de recuperação ambiental e tratamento de água.

O uso disseminado de fossas negras, sem revestimento técnico, constitui um vetor crítico de poluição. Os efluentes domésticos depositados diretamente no solo atingem o lençol freático e contribuem para a poluição dos rios que cortam o município de Rio Verde, com afetação de todo o ecossistema regional.

Existe, ademais, um conflito pelo uso dos recursos hídricos. Enquanto as ocupações residenciais demandam água para consumo doméstico, o sistema de pivô central utilizado nas lavouras mecanizadas vizinhas consome grandes volumes de água, o que pode exaurir as reservas locais e gerar escassez.

O desenvolvimento local sustentável exige a conservação dos recursos naturais e a competitividade da economia local. A ocupação irregular compromete esses dois pilares, pois promove o uso predatório do solo e gera custos externos que são repassados para toda a sociedade rio-verdense.

A ineficiência econômica das ocupações irregulares desordenadas manifesta-se também na necessidade de futuras intervenções corretivas. Regularizar áreas já consolidadas de forma precária é significativamente mais caro para o erário do que planejar a expansão urbana de forma organizada.

No âmbito jurídico, a insuficiência e as lacunas do regramento aplicável ao parcelamento do solo destinado a sítios e chácaras de recreio geram insegurança jurídica.

Segundo Mendonça et al. (2026), a lacuna legislativa gera dúvidas, por exemplo, em relação a quais impostos cobrar e cria conflitos entre a incidência do IPTU e o ITR, porquanto a indefinição tributária prejudica a capacidade arrecadatória do município.

Não obstante, a ausência de regras aplicáveis específicas impede a correta fiscalização de posturas. Sem parâmetros urbanísticos claros para essas zonas híbridas, a administração municipal encontra dificuldades para embargar obras irregulares ou exigir contrapartidas de infraestrutura dos loteadores.

Ressalta-se que a inadequação das áreas irregulares com as diretrizes do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade fragiliza a segurança jurídica dos títulos de propriedade. Compradores de boa-fé adquirem frações ideais que não podem ser registradas individualmente, o que resulta em insegurança patrimonial e conflitos judiciais (Rezende; Cândido, 2016).

A inoperância de instâncias institucionais de participação e controle urbano, como, por exemplo, o Conselho da Cidade de Rio Verde, conforme apontado por Rezende e Cândido (2016), contribui significativamente para a intensificação do quadro de irregularidade fundiária.

A ausência de atuação efetiva desses órgãos compromete a governança urbana e enfraquece os mecanismos de fiscalização e planejamento territorial. Nesse sentido, a falta de articulação entre poder público e sociedade civil favorece a expansão desordenada das ocupações, que passam a ocorrer à margem das normas ambientais e urbanísticas vigentes, agravando problemas socioespaciais e dificultando a implementação de políticas urbanas sustentáveis.

Compreende-se, portanto, que os impactos sociais, econômicos e jurídicos das ocupações irregulares configuram um ciclo de degradação que compromete o desenvolvimento sustentável de Rio Verde. Torna-se, assim, imprescindível a integração de políticas fundiárias mais rigorosas, aliada à adequação da legislação municipal às especificidades da realidade urbana contemporânea.

### 3.5 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO PRESSUPOSTO DE FATOR SOCIOECONÔMICO

A regularização fundiária vai além da simples legalização da posse e se afirma como instrumento de transformação social, econômica e urbana. Diante dos múltiplos problemas decorrentes das ocupações irregulares em Rio Verde, já apresentados, essa política se destaca como a principal estratégia para romper o ciclo de exclusão e precariedade, promovendo a efetiva integração dessas áreas à cidade formal.

Segundo Mercier e Carriço (2020), a atuação do Estado por meio da regularização fundiária se fundamenta em princípios constitucionais essenciais, como a dignidade da pessoa humana. Ao assegurar a posse, o poder público não resolve apenas uma questão patrimonial, mas fortalece a cidadania e retira indivíduos de uma condição de invisibilidade jurídica e social.

O efeito mais imediato desse processo consiste na garantia do direito à moradia. A titulação do imóvel proporciona segurança ao morador, que deixa de viver sob ameaça constante de remoção. Essa estabilidade reduz a insegurança e permite o planejamento de vida e investimentos no próprio lar, estabelecendo bases para um futuro mais previsível.

No campo social, a regularização reduz a segregação espacial. O reconhecimento formal do endereço possibilita o acesso a serviços públicos essenciais, como saúde e educação, além de facilitar a comprovação de residência para emprego e crédito. Conforme Prestes et al. (2016), a regularização representa um ato concreto de reconhecimento de direitos e de inclusão social de milhares de famílias.

O processo também fortalece a organização comunitária. A participação dos moradores nas decisões sobre o futuro do bairro intensifica vínculos sociais e amplia o capital coletivo. A Lei nº 13.465/2017 estimula soluções consensuais e cooperação entre Estado e sociedade, o que contribui para uma governança local mais eficiente (Mencio, 2018).

No aspecto econômico, os impactos se mostram expressivos. A conversão da posse em propriedade insere o imóvel no mercado formal, elevando seu valor e transformando-o em ativo patrimonial. Esse bem pode ser negociado, transmitido por herança ou utilizado como garantia para obtenção de crédito.

O acesso ao crédito, por sua vez, impulsiona o desenvolvimento local. Com a propriedade regularizada, o morador pode financiar melhorias habitacionais, investir em pequenos negócios ou direcionar recursos para a educação da família. Embora a titulação isolada não resolva todos os problemas, ela representa etapa essencial para a melhoria da qualidade de vida, especialmente quando acompanhada de infraestrutura adequada.

Para o município, a regularização traz benefícios fiscais e administrativos. A formalização dos imóveis amplia a arrecadação de tributos, como o IPTU, o que fortalece a capacidade de investimento público. Esses recursos podem ser aplicados na própria comunidade, especialmente em obras e serviços antes inexistentes.

Além disso, a regularização corrige desequilíbrios econômicos, já que áreas antes informais passam a contribuir fiscalmente. Esse processo estabelece um ciclo equilibrado: o morador cumpre suas obrigações tributárias e passa a exigir, com legitimidade, serviços e infraestrutura por parte do poder público.

No plano urbanístico, a regularização permite ao município retomar o controle do planejamento territorial. O processo envolve a elaboração de projetos que definem traçado viário, áreas verdes, espaços públicos e parâmetros de uso do solo. Conforme Mercier e Carriço (2020), a REURB incorpora medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com o objetivo de integrar os núcleos informais ao ordenamento urbano.

Essa atuação corrige distorções da ocupação desordenada. O redesenho das vias, a recuperação de áreas de risco e a implantação de infraestrutura básica, como redes de água, esgoto e drenagem, solucionam problemas sanitários e melhoram a mobilidade urbana.

Sob a perspectiva ambiental, a regularização também apresenta avanços. A legislação admite intervenções em áreas já ocupadas, inclusive em Áreas de Preservação Permanente (APPs), desde que o projeto promova melhoria das condições ambientais. Isso possibilita a recuperação de áreas degradadas e a adoção de soluções sustentáveis, como parques lineares.

A formalização ainda permite maior controle sobre o uso do solo, o que reduz práticas prejudiciais, como desmatamento irregular e contaminação ambiental. Dessa forma, a regularização contribui para conciliar desenvolvimento urbano e preservação ambiental.

No campo jurídico, o processo elimina inseguranças tanto para moradores quanto para o poder público. A definição precisa dos limites das propriedades e a abertura de matrículas individualizadas resolvem conflitos fundiários e evitam sobreposições, além de esclarecer a incidência tributária entre IPTU e ITR.

A Lei nº 13.465/2017 oferece instrumentos para tratar a informalidade de maneira estruturada. Como destaca Mencion (2018), a norma prevê diferentes modalidades, como a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) e a Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), o que permite adequação às características socioeconômicas dos ocupantes e garante tratamento diferenciado à população de baixa renda.

Diante disso, a implementação de políticas de regularização fundiária em Rio Verde deve ser entendida como investimento estratégico, com elevado retorno social e econômico. Essa política integra a cidade informal à formal, amplia a justiça social e distribui de forma mais equilibrada os benefícios do desenvolvimento econômico.

Ao transformar ocupações precárias em áreas organizadas e integradas, a regularização atua diretamente na origem dos problemas urbanos e contribui para a construção de um território mais justo, equilibrado e sustentável.

#### **4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE OCUPAÇÕES HÍBRIDAS IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE RIO VERDE/GO: PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 208/2021**

O enfrentamento das ocupações irregulares em Rio Verde exige uma análise aprofundada do arcabouço normativo existente, bem como a formulação de propostas que o adequem à complexa realidade socioespacial do município.

Atualmente, a principal norma que rege a matéria é a Lei Complementar Municipal n. 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação desses empreendimentos.

Essa legislação representa um marco importante, pois reconhece o fenômeno e busca estabelecer controle sobre ele. Desde sua promulgação, a Lei n. 208/2021 configura-se como um instrumento dinâmico e sofreu diversas alterações por meio de outras leis complementares, especialmente nos anos de 2023 e 2025, o que evidencia a tentativa contínua do poder público municipal de ajustar a norma aos desafios emergentes e às pressões do mercado imobiliário.

O objetivo da Lei n. 208/2021, conforme seu art. 1º, consiste em orientar e controlar o parcelamento do solo na zona rural para a implantação de sítios ou chácaras de recreio.

A estratégia adotada pela lei baseia-se na instituição de ZUE por lei municipal, submetendo a área delimitada a regime urbanístico próprio e disciplinando o parcelamento para fins urbanos, observadas as competências federais de natureza agrária e registral.

A lei estabelece, em seu Capítulo II, um conjunto de regras para os "Parcelamentos Permitidos", com a definição de critérios como tamanho mínimo de lote, infraestrutura obrigatória e parâmetros ambientais para novos empreendimentos. Tal abordagem direciona as futuras demandas para um modelo de desenvolvimento ordenado e atribui ao empreendedor o ônus da urbanização, conforme previsto no art. 11.

No que se refere aos loteamentos irregulares já existentes, a lei dedica o Capítulo V ao tema.

O art. 23, em sua redação atualizada, permite que parcelamentos preexistentes e não aprovados apresentem uma "proposta de adequação". Para essas áreas, a

norma prevê a criação de uma ZUE por meio de lei, a qual estabelecerá o regramento aplicável.

Além disso, o art. 24 determina que o interessado na regularização firme Termo de Compromisso com o município, assumindo obrigações como a manutenção de áreas de preservação, a correta destinação de esgotos e resíduos e o respeito às taxas de ocupação.

Propõe-se, contudo, o aperfeiçoamento do Termo de Compromisso para prever expressamente que o loteador ou empreendedor responsável pela implantação do parcelamento assuma integralmente os custos decorrentes da regularização fundiária, urbanística, ambiental e registral do empreendimento, inclusive aqueles relacionados à execução das obras de infraestrutura exigidas pelo Poder Público.

O Termo de Compromisso deverá estabelecer obrigações determinadas, cronograma de execução, garantias e consequências do inadimplemento, podendo constituir título executivo extrajudicial quando presentes os requisitos previstos na legislação aplicável.

Dessa forma, na hipótese de descumprimento das obrigações assumidas, ficará o Município autorizado a promover as medidas judiciais cabíveis para exigir o cumprimento específico das obrigações pactuadas ou o ressarcimento integral dos valores despendidos na regularização, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e da responsabilização civil pelos danos eventualmente causados.

Apesar de representar avanço significativo ao instituir um caminho para a regularização, a Lei n. 208/2021, em sua configuração atual, apresenta lacunas e imprecisões que dificultam sua plena eficácia e a tornam insuficiente para enfrentar a magnitude e a complexidade do problema em Rio Verde. A norma demanda complementação para adequação à realidade fática e jurídica do município.

Uma das principais fragilidades da lei reside na ausência de distinção clara entre os instrumentos destinados à regularização de situações pretéritas e aqueles voltados ao planejamento futuro.

A norma utiliza o mesmo conceito de ZUE tanto para novos parcelamentos (Capítulo II) quanto para a regularização de núcleos já consolidados (Capítulo V). Essa sobreposição conceitual revela-se inadequada, pois os desafios e parâmetros aplicáveis a áreas já ocupadas diferem substancialmente daqueles relativos a glebas vazias destinadas a novos projetos.

Conforme sustentam Dornas, Portes e Randi (2021), a regularização de assentamentos informais consolidados exige flexibilização de parâmetros urbanísticos, enquanto o planejamento de novas áreas demanda regras mais rígidas para assegurar a qualidade da urbanização. Ao tratar ambas as situações sob o mesmo conceito de ZUE, a legislação municipal perde a oportunidade de instituir regimes jurídicos distintos e mais adequados a cada realidade.

Outra lacuna refere-se à insuficiência de detalhamento do procedimento de regularização.

O Capítulo V admite a apresentação de "proposta de adequação", mas não define rito processual claro, critérios objetivos de análise nem a documentação necessária para instrução do pedido. Ou seja, a ausência de padronização pode gerar decisões discricionárias, desigualdade de tratamento entre casos e insegurança jurídica tanto para os administrados quanto para os gestores públicos.

A eficácia de uma política de regularização depende de previsibilidade e transparência. Segundo Magalhães (2024), a ausência de regras processuais claras em políticas urbanas complexas tende a provocar morosidade, corrupção e elevado índice de judicialização, o que perpetua a irregularidade que se busca combater.

Além disso, a lei concentra-se nos aspectos urbanísticos e registrais, mas não avança na construção de uma política pública integrada.

A regularização fundiária constitui um processo complexo que depende da articulação entre diversos atores institucionais. A governança urbana eficaz possui caráter multiescalar e interinstitucional e exige colaboração entre diferentes níveis de governo e a sociedade.

A Lei n. 208/2021 revela-se limitada ao não prever mecanismos formais de parceria com instituições essenciais, como o Ministério Público, os Cartórios de Registro de Imóveis e os órgãos ambientais estaduais. De igual modo, embora mencione a possibilidade de criação de associações de proprietários, não estabelece meios consistentes de participação social e gestão democrática, elementos fundamentais para a legitimidade e o êxito do processo (Mencio, 2018).

Diante desse cenário, é preciso propor um conjunto de alterações à Lei Complementar Municipal n. 208/2021, com o objetivo de aprimorá-la e torná-la mais eficaz.

Ressalta-se que a proposta legislativa ora formulada não pretende instituir regime municipal de parcelamento rural nem interferir na competência privativa da

União em matéria de direito agrário, registros públicos ou definição da FMP. Seu fundamento reside na competência municipal para o planejamento territorial, o controle do uso e ocupação do solo e a disciplina urbanística de áreas que, embora formalmente situadas em zona rural, passaram a exercer função urbana.

Assim, a atuação municipal deve ocorrer por meio do Plano Diretor, do zoneamento e de instrumentos urbanísticos específicos, em harmonia com a legislação federal e estadual aplicável.

#### 4.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO IRREGULARES

De início, é preciso esclarecer que, embora a diferenciação popular entre "chácara" e "sítio" tome por critério a extensão da área, sendo o sítio comumente reputado de maior dimensão que a chácara, o ordenamento jurídico não estabelece distinção legal entre tais nomenclaturas.

Para o Direito, a diferenciação reside na classificação do imóvel como rural ou urbano, um fator determinante que acarreta implicações diretas tanto na esfera tributária quanto nas regras de uso e ocupação do solo aplicáveis.

As chácaras e sítios de recreio irregulares são caracterizados, primordialmente, por sua natureza híbrida, situando-se em um espaço de transição onde as funções urbanas e rurais se confundem.

Segundo Domingues e Garcia (2022), essas ocupações representam um neologismo socioespacial denominado "rurbano", que não se enquadra estritamente nas definições tradicionais de cidade ou campo. Essa modalidade de ocupação é impulsionada pela idealização de um modo de vida campestre, associado à recreação, o que insere essas áreas em uma categoria mercadológica distinta dos imóveis rurais tradicionais (Zangirolami; Vieira, 2024).

Juridicamente, essas áreas são marcadas pelo fracionamento do solo em dimensões inferiores à FMP estabelecida pelo INCRA para a região. Conforme explicam Domingues e Garcia (2022), o Estatuto da Terra proíbe a divisão de imóveis rurais em áreas menores que o módulo rural, o que torna tais loteamentos inerentemente irregulares quando realizados sem a devida conversão para o perímetro urbano.

Um traço marcante dessas áreas é o parcelamento em módulos inferiores a 20.000 m<sup>2</sup>, o que impossibilita o registro individualizado perante o INCRA e leva à adoção de contratos informais de fração ideal (Zangirolami; Vieira, 2024).

Do ponto de vista funcional, a característica distintiva dessas áreas é a predominância do uso residencial e de lazer em detrimento da exploração econômica agropecuária. Domingues e Garcia (2022) apontam que, embora situadas em zona rural, essas propriedades buscam atender a uma demanda por moradia de baixa densidade, fugindo do adensamento dos centros urbanos.

Contudo, a infraestrutura nesses locais é geralmente precária ou incompleta. Diferentemente dos loteamentos urbanos formais, os sítios e as chácaras de recreio irregulares costumam apresentar ausência de sistemas públicos de saneamento, pavimentação e iluminação regular, operando em uma lógica de urbanização rarefeita que compromete a sustentabilidade ambiental (Domingues; Garcia, 2022).

No que concerne aos impactos ambientais, a ocupação desordenada desses núcleos resulta na degradação sistemática de recursos hídricos e do solo, agravada pela ausência de saneamento básico e pelo uso disseminado de fossas negras, que contaminam o lençol freático e os rios da região.

Outrossim, observa-se a supressão de vegetação em APPs e a vulnerabilidade dos residentes a riscos sanitários decorrentes da proximidade com lavouras mecanizadas, cujas pulverizações de defensivos agrícolas ocorrem sem as devidas barreiras técnicas ou distanciamento adequado.

Em Rio Verde, o diagnóstico realizado pela Secretaria de Habitação, cujo estudo será aprofundado no próximo subcapítulo, revela que essa tipologia de ocupação foi uma resposta à pressão do mercado imobiliário e ao dinamismo do agronegócio local.

A destinação dos lotes, tanto para segunda moradia, classicamente voltada ao lazer de final de semana e ao contato com a natureza, quanto para moradia principal, que evidencia a expansão da mancha urbana, são duas facetas do mesmo fenômeno. Ambas as situações caracterizam o uso de áreas rurais com uma destinação urbana focada no lazer, onde o apelo por um estilo de vida associado ao campo se sobrepõe à função produtiva da terra.

Da mesma forma, o exercício de atividades comerciais, a exemplo de bares, restaurantes e venda de animais de pequeno porte, complementa a finalidade urbana sob a lógica de um núcleo urbano sem a descaracterizar, visto que tais serviços oferecem suporte a residentes e frequentadores e ratificam o caráter urbano da ocupação (Domingues; Garcia, 2022).

É importante ressaltar que a motivação econômica para o surgimento dessas áreas em Rio Verde pode residir na rentabilidade superior do parcelamento do solo para fins urbanos em comparação com a exploração agrícola tradicional. Proprietários rurais encontram no fatiamento da terra em chácaras ou sítios uma forma de valorização imobiliária que ignora os limites da FMP. Contudo, a caracterização dessas ocupações em Rio Verde é preocupante.

A redução da exigência de infraestrutura em zonas rurbanas costuma gerar poluição hídrica e degradação de mananciais devido ao adensamento inadequado.

A coexistência de moradia e comércio em lotes reduzidos cria um conflito de vizinhança que é típico das zonas urbanas, mas que ocorre em áreas sem a devida fiscalização de posturas municipais, o que reforça a tese de que tais áreas são, na prática, extensões urbanas desordenadas.

Ressalta-se que, enquanto não submetidos a procedimento regular de transformação jurídica do solo e de regularização urbanística, os núcleos irregulares permanecem formalmente enquadrados como imóveis rurais, submetendo-se ao regime jurídico agrário.

Nesse contexto, mostra-se necessário distinguir a realidade das ocupações rurbanas consolidadas em Rio Verde de outros modelos de organização territorial voltados ao meio rural, especialmente das agrovilas, frequentemente utilizadas em políticas públicas de assentamento e desenvolvimento rural.

As agrovilas constituem instrumentos de planejamento territorial concebidos, sobretudo, para assentamentos de reforma agrária e núcleos produtivos rurais, tendo como finalidade concentrar a população em áreas específicas para facilitar a oferta de assistência técnica, serviços públicos e a organização das atividades econômicas ligadas à produção agrícola (Ferreira, 2025).

A experiência do assentamento Agrovila Rio Verdinho demonstra essa lógica de organização espacial, na qual a ocupação do território está diretamente associada à reprodução social e econômica de famílias que dependem da terra para sua subsistência (Soares; Peixinho; Carlindo, 2023). Tal configuração territorial favorece a agricultura familiar, o fortalecimento dos vínculos comunitários e a construção de uma economia baseada na cooperação e no uso produtivo do solo.

Entretanto, a realidade observada nas áreas ocupadas por sítios e chácaras de recreio em Rio Verde apresenta características substancialmente distintas.

Embora localizadas em zonas classificadas como rurais, essas ocupações não possuem como elemento estruturante a atividade agropecuária, mas sim o uso residencial, recreativo ou de segunda moradia. Trata-se, portanto, de uma dinâmica territorial marcada pela expansão de usos tipicamente urbanos sobre o espaço rural, fenômeno que não se enquadra nos pressupostos que justificam a implantação de agrovilas.

A inadequação do modelo de agrovila decorre de três aspectos principais: a função predominante do imóvel, o perfil dos ocupantes e as demandas de infraestrutura. Enquanto as agrovilas são organizadas para atender populações vinculadas ao trabalho rural e à produção agrícola, os empreendimentos de chácaras de recreio atendem a uma demanda associada ao lazer, ao descanso e à busca por qualidade de vida em ambientes de menor adensamento.

Nesses casos, a aquisição do imóvel está inserida em uma lógica de mercado imobiliário voltada ao uso residencial, e não à exploração econômica da terra.

Além disso, o padrão de ocupação dessas áreas revela uma expectativa de permanência em espaços com maior privacidade, contato com a natureza e baixa densidade construtiva. O adensamento residencial característico das agrovilas, concebido para otimizar a prestação de serviços e a organização produtiva (Lourenço, 2020), mostra-se incompatível com a forma de ocupação e com os interesses predominantes dos proprietários de sítios e chácaras de recreio.

Também sob a perspectiva da infraestrutura, as diferenças são significativas. As demandas dessas ocupações concentram-se em serviços tipicamente urbanos, como pavimentação viária, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos e equipamentos de lazer. Já as agrovilas são planejadas para atender necessidades relacionadas à atividade produtiva rural, incluindo estruturas de apoio à agricultura, armazenamento, logística e mecanização.

A alternativa das agrovilas, portanto, pode ser considerada em hipóteses nas quais o núcleo apresente finalidade predominantemente produtiva, comunitária ou vinculada à agricultura familiar.

No caso das chácaras e sítios de recreio analisados, contudo, a destinação identificada envolve, em grande medida, moradia, segunda moradia, lazer e usos comerciais pontuais, o que aproxima tais ocupações da lógica urbanística, e não de um assentamento rural produtivo. Por essa razão, a resposta normativa mais adequada não parece ser a criação de agrovilas, mas a diferenciação entre zonas de

regularização de passivos consolidados e zonas urbanas específicas para novos empreendimentos planejados.

#### 4.2 DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO: LEVANTAMENTO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES NA ZONA RURAL DE RIO VERDE

O Levantamento de Loteamentos Irregulares na Zona Rural de Rio Verde, elaborado pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do município, sob a coordenação de Eduardo Stefani, com dados coletados entre dezembro de 2024 e janeiro de 2025, encontra-se formalmente encartado como anexo do Processo Legislativo nº 00064/2025 (Projeto de Lei Complementar n. 380/2025) disponibilizado no Portal do Cidadão da Câmara Municipal (Rio Verde, 2025).

Ressalta-se que o Projeto de Lei n. 380/2025 foi aprovado pela Câmara Municipal de Rio Verde e, por consequência, alterou a Lei Municipal nº 208/2021.

A metodologia utilizada para o levantamento compreendeu a análise de imagens de satélite do município de Rio Verde referentes aos anos de 2020 e 2024, a busca de certidões no Cartório de Registro de Imóveis e a aplicação de questionário socioeconômico aos moradores dos loteamentos, entre dezembro de 2024 e janeiro de 2025.

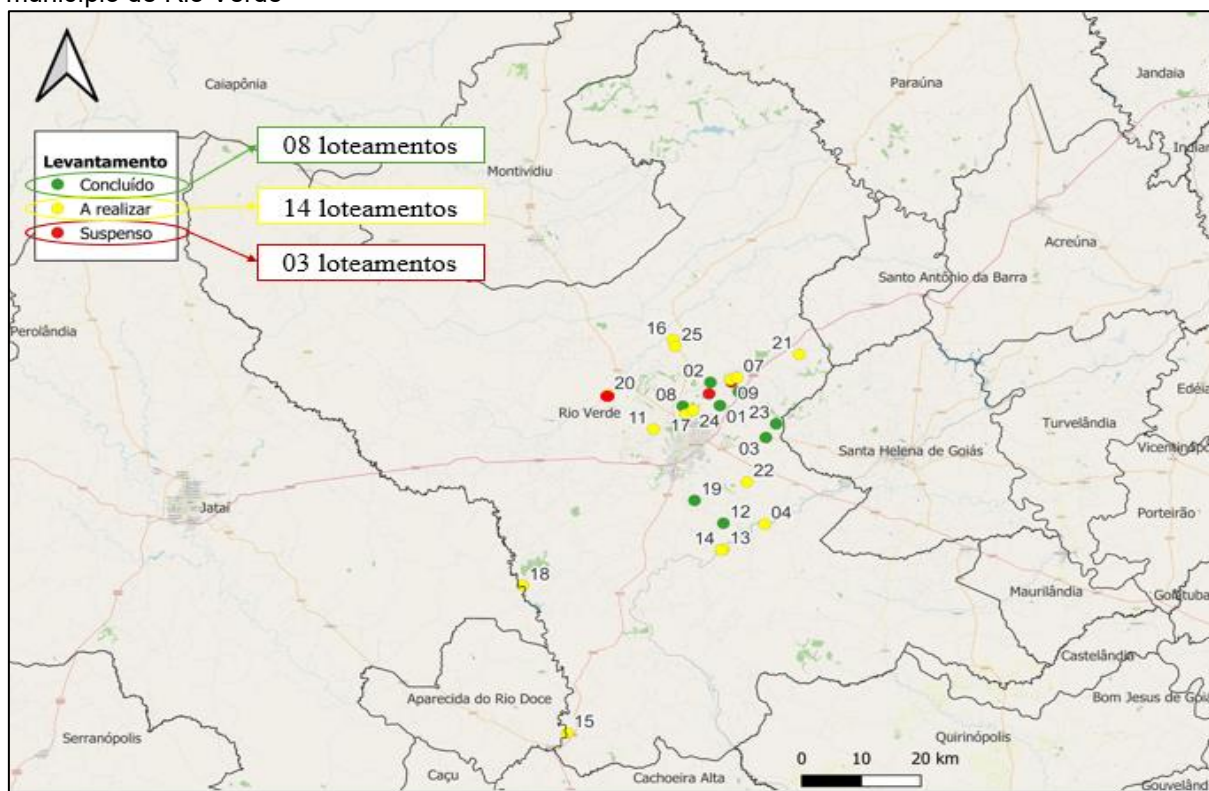
A combinação dessas técnicas permitiu a construção de um diagnóstico fundiário abrangente da zona rural do município, possibilitando não apenas a identificação espacial dos parcelamentos irregulares, mas também a compreensão de suas características físicas, jurídicas e socioeconômicas.

Além de fornecer informações sobre a localização e a dimensão dos empreendimentos, o levantamento contribuiu para evidenciar os padrões de ocupação do território rural e os desafios enfrentados pelo Poder Público na fiscalização, no ordenamento territorial e na formulação de medidas voltadas à regularização dessas áreas.

A análise das imagens permitiu quantificar os loteamentos existentes, a destinação, a área e a distância destes em relação ao perímetro urbano, o número de lotes e a quantidade de lotes com edificação, incluindo aqueles que invadem APPs.

O levantamento identificou a existência de 25 (vinte e cinco) loteamentos irregulares. A situação desses loteamentos foi categorizada em três status, conforme indicado no mapa de resultados: 8 (oito) loteamentos foram classificados como “Concluído”, 14 (quatorze) como “A realizar” e 3 (três) como “Suspenso”.

FIGURA 1: Identificação da existência de 25 (vinte e cinco) loteamentos irregulares na zona rural do município de Rio Verde



Fonte: Rio Verde (2025, fl. 18).

Os loteamentos com status “Concluído” são aqueles nos quais todas as identificações necessárias para o andamento da regularização fundiária foram finalizadas. A classificação “A realizar” abrange as áreas já identificadas como irregulares, onde os levantamentos topográficos e os estudos complementares ainda serão iniciados. Por fim, o status “Suspense” indica que os estudos, embora iniciados, encontram-se paralisados devido a pendências documentais ou à espera de informações de terceiros para sua continuidade.

A distribuição dos loteamentos entre as diferentes categorias evidencia distintos estágios de avanço dos procedimentos administrativos de regularização fundiária, revelando a complexidade do fenômeno no território rural de Rio Verde.

Além de demonstrar a dimensão da ocupação irregular, os dados indicam a necessidade de atuação contínua do Poder Público, tanto na conclusão dos processos já iniciados quanto na implementação de medidas capazes de conferir tratamento adequado às áreas ainda não contempladas por ações efetivas de regularização.

Entre os 25 (vinte e cinco) loteamentos irregulares identificados, 11 (onze) receberam tratamento analítico mais aprofundado, com a apresentação de informações específicas sobre suas características e condições de ocupação.

Tabela 4 – Relação dos loteamentos analisados.

| Número ID                                                                                                                                    | Nome do loteamento       | Loteador                | Matrícula | Proprietário matrícula                    | Nome da gleba                        | Distância perímetro urbano (km) | Área do núcleo (m²) | Número de lotes |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
| 1                                                                                                                                            | Residencial da laje      | José Carlos (Mussolin)  | 82.879    | Paulo Marques de Matos e outros           | Fazenda Lage                         | 6,55                            | 162.949,30          | 117             |
| 2                                                                                                                                            | Fazenda Boa Vista        | Enildo Cabral           | 21.769    | Rosita Carolina Ferreira Arantes          | Fazenda Boa Vista Lage               | 10,80                           | 647.918,75          | 200             |
| 3                                                                                                                                            | Douradinho               | José Carlos (Mussolin)  | 33.014    | Euclides José Dias                        | Fazenda São Tomáz Douradinho         | 7,70                            | 517.542,84          | 162             |
| 6                                                                                                                                            | Recanto das chácaras     | Lazaro Arantes (Goiaba) | 10.965    | Anísio Pereira de Faria e outros          | Fazenda Lage                         | 11,20                           | 989.149,05          | 154             |
| 8                                                                                                                                            | Cabeceira da lage        | José Carlos (Mussolin)  | 68.057    | Wellington Ribeiro de Ataídes             | Fazenda Cabeceira da Lage ou Laginha | 4,50                            | 373.216,65          | 143             |
| 12                                                                                                                                           | Água limpa               | José Carlos (Mussolin)  | 42.866    | Geraldo Cézar da Silva                    | Fazenda São Tomás Bebedouro          | 14,20                           | 162.714,90          | 49              |
| 19                                                                                                                                           | Recanto dos pássaros     |                         | 35.556    | Espólio de Sebastiana de Freitas e outros | Fazenda São Tomás Abóbora            | 6,50                            | 50.314,43           | 22              |
| 23                                                                                                                                           | Loteamento Três Bens     | José Carlos (Mussolin)  | 95.832    | Elson da Silva Castro                     | Fazenda São Tomás Douradinho         | 10,40                           | 228.084,72          | 93              |
| 5 <sup>ab</sup>                                                                                                                              |                          | Clarice                 |           |                                           |                                      | 8,80                            | 94.691,50           | 43              |
| 20 <sup>ab</sup>                                                                                                                             | Chef. e Valle dos Lírios |                         | 52.173    | Eduardo de Oliveira Franco e outros       | Fazenda Rancho Feliz                 | 17,00                           | 44.137,71           | 11              |
| 9 <sup>abc</sup>                                                                                                                             | Laje Boa Vista           | Alcir                   |           |                                           |                                      | 10,20                           | 88.951,20           | 90              |
| Legenda: a = Levantamento suspenso; b = Questionário socioeconômico não foi aplicado; c = Análise das imagens de satélite não foi realizada. |                          |                         |           |                                           |                                      |                                 |                     |                 |

Fonte: Rio Verde (2025, fl. 20).

Para uma compreensão aprofundada das condições sociais, o questionário socioeconômico foi aplicado aos proprietários de 8 (oito) dos 25 (vinte e cinco) loteamentos irregulares, sem especificação de quais loteamentos foram objeto da pesquisa.

O questionário coletou dados dos proprietários, como idade, sexo, renda familiar, número de moradores por lote, tempo de ocupação, finalidade da ocupação e forma de aquisição do terreno.

Entre os respondentes abrangidos pelo questionário, a compra constitui a forma predominante de aquisição da moradia, superando expressivamente outras modalidades, como herança e doação.

Quanto ao tempo de ocupação, os dados disponíveis para os loteamentos abrangidos pelo questionário revelam períodos distintos de permanência, com predominância de lotes ocupados por 2 (dois), 3 (três) ou 4 (quatro) moradores.

Já em relação à finalidade da ocupação entre os respondentes, os dados disponíveis apontam para o uso dos imóveis como segunda moradia, moradia principal e para o exercício de atividades econômicas comerciais, tais como bares, restaurantes, venda de animais de pequeno porte, como galinhas e peixes, e venda de hortaliças, além de poucos casos destinados à agricultura e à pecuária em regime de economia familiar.

Entre os respondentes abrangidos pelo questionário, os dados disponíveis apontam predominância de adultos entre 30 (trinta) e 50 (cinquenta) anos, distribuição equilibrada entre os sexos (50% masculino e 50% feminino), renda familiar majoritariamente concentrada entre 2 (dois) e 5 (cinco) salários mínimos, tempo de ocupação predominantemente entre 5 (cinco) e 10 (dez) anos e forma de aquisição predominantemente informal (80% por compra informal, 15% por herança e 5% por outras modalidades). Esses dados correspondem exclusivamente aos proprietários ou ocupantes abrangidos pelo questionário aplicado e não permitem generalizar esse perfil para os 25 (vinte e cinco) loteamentos identificados no levantamento.

Os dados disponíveis indicam que, entre os respondentes, a renda familiar se concentra majoritariamente entre 2 (dois) e 5 (cinco) salários mínimos.

A partir desses dados, não é possível afirmar que esse perfil corresponda à totalidade dos ocupantes dos 25 (vinte e cinco) loteamentos identificados. No conjunto de respondentes, observa-se a utilização das áreas para finalidades que incluem segunda moradia, moradia principal e atividades econômicas, circunstância que pode estar relacionada à utilização de áreas rurais para usos de natureza predominantemente residencial ou comercial.

O levantamento, ao identificar a extensão das áreas irregulares e apresentar dados socioeconômicos relativos aos proprietários ou ocupantes abrangidos pelo

questionário, fornece elementos para a compreensão da ocupação do solo e dos desafios relacionados à comercialização de áreas particulares sem o devido registro legal.

Outro aspecto relevante extraído do levantamento refere-se à dimensão temporal dos núcleos irregulares identificados, a qual pode servir como critério orientador para distinguir ocupações anteriores e posteriores à consolidação do regime jurídico inaugurado pela REURB, instituída pela Lei Federal n. 13.465/2017.

Embora o estudo técnico não apresente documentação completa apta a individualizar com precisão a data de implantação de todos os loteamentos, os dados relativos ao tempo médio de ocupação, associados à análise de imagens de satélite dos anos de 2020 e 2024, permitem inferir a existência de núcleos já consolidados antes da entrada em vigor da legislação federal de regularização fundiária e de outros constituídos posteriormente, em contexto de plena ciência da irregularidade urbanística.

Tal diferenciação revela-se juridicamente relevante, pois os núcleos pretéritos tendem a demandar tratamento prioritariamente voltado à integração urbana e à consolidação de direitos sociais, enquanto os parcelamentos posteriores à estruturação normativa da REURB exigem maior rigor fiscalizatório e controle preventivo por parte do Poder Público, a fim de evitar a perpetuação da ocupação irregular do solo rural.

Ainda assim, é necessário reconhecer que a ausência de documentação histórica uniforme, de registros administrativos completos e de informações cartorárias consolidadas limita a precisão dessa classificação temporal, razão pela qual eventual enquadramento deverá observar análise individualizada no âmbito do procedimento administrativo de regularização.

Para fins de tratamento jurídico, recomenda-se distinguir os núcleos irregulares conforme sua relação temporal com o marco da Lei nº 13.465/2017. Os núcleos preexistentes ao marco temporal da REURB podem, desde que preenchidos os requisitos legais, ser analisados sob a perspectiva da regularização de núcleo urbano informal consolidado. Já os parcelamentos posteriores devem receber tratamento mais restritivo, voltado à responsabilização dos agentes que promoveram o fracionamento irregular e à prevenção de novas ocupações clandestinas.

Quando a documentação disponível não permitir a identificação segura da data de constituição do núcleo, a administração municipal deverá exigir comprovação

complementar, a fim de evitar que instrumentos de regularização sejam convertidos em incentivo à produção de novos passivos urbanísticos.

#### 4.3 LIMITES DE APLICAÇÃO DA LEI N. 13.465/2017 AO FENÔMENO DAS OCUPAÇÕES HÍBRIDAS

A Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, resultado da conversão da Medida Provisória n. 759/2016, institui a REURB, um conjunto de medidas e procedimentos destinados à integração de assentamentos informais ao ordenamento territorial e à garantia da titulação de seus ocupantes.

Apesar dos objetivos, a aplicação prática da lei revela limitações significativas, especialmente diante da complexidade das ocupações híbridas.

Nessa perspectiva, a regularização das chácaras e sítios de recreio em Rio Verde exige o exercício pleno da competência urbanística local, uma vez que o objetivo não é criar um “direito agrário municipal”, mas sim aplicar instrumentos urbanísticos para sanar passivos socioambientais em áreas que perderam sua vocação produtiva primária, harmonizando a autonomia local com as diretrizes gerais da União.

Segundo Vieira, Correia e Farias (2024), o art. 9º da lei define a REURB como o conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

A finalidade do instituto ultrapassa a simples entrega de um título de propriedade e busca promover a integração social, a geração de emprego e renda e a efetivação da função social da propriedade em áreas historicamente marginalizadas pelo planejamento urbano formal.

Para atingir tais objetivos, a lei estabelece duas modalidades principais de regularização.

A primeira consiste na REURB-S, aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarada pelo Poder Executivo municipal.

Conforme Albuquerque (2023), o critério dessa classificação é exclusivamente econômico, e o Decreto n. 9.310/2018 fixa que a renda familiar dos beneficiários não deve ultrapassar cinco salários mínimos. Ou seja, essa modalidade prevê isenção de

custas e emolumentos, além de atribuir ao poder público a responsabilidade pela implantação da infraestrutura essencial.

A segunda modalidade corresponde à REURB-E, que, segundo Vieira, Correia e Farias (2024), possui caráter residual e se aplica a núcleos ocupados por população não enquadrada como de baixa renda.

Na REURB-E, os custos do procedimento e da implementação da infraestrutura recaem, em regra, sobre os próprios beneficiários, de modo a direcionar os subsídios públicos àqueles que mais necessitam, enquanto os demais ocupantes assumem os custos da formalização de suas propriedades.

A principal limitação conceitual da Lei n. 13.465/2017 situa-se em seu escopo de aplicação. A norma foi concebida para a regularização de núcleos urbanos informais consolidados.

Conforme Santin e Comiran (2018), a Lei se volta a assentamentos preexistentes, de difícil reversão, caracterizados por elevada densidade de edificações e pela presença de uma malha viária, ainda que precária. O próprio texto legal, em diversos dispositivos, como no instituto da legitimação fundiária, estabelece um marco temporal e exige a existência do núcleo até 22 de dezembro de 2016.

A partir dessa concepção, evidencia-se que o legislador considerou, sobretudo, a realidade de favelas e loteamentos clandestinos densamente povoados, típicos das periferias urbanas. A lógica da REURB consiste, portanto, no reconhecimento e na integração de um fato urbano já consolidado.

No entanto, essa premissa não se ajusta de forma adequada às ocupações híbridas irregulares, como sítios e chácaras de recreio. Embora apresentem usos com características urbanas, essas áreas não possuem a mesma densidade ou nível de consolidação de um núcleo urbano tradicional e frequentemente se dispersam pelo território rural.

Como aponta Mencio (2018), a lei admite a regularização de assentamentos em áreas rurais apenas quando estes são reconhecidos como “núcleos urbanos informais”, o que evidencia que a norma incide sobre a função urbana do espaço, e não sobre sua localização formal. Assim, a REURB não constitui instrumento para regularizar qualquer tipo de parcelamento em zona rural, mas somente aqueles que já configuram um assentamento com características urbanas.

A distinção apontada representa uma barreira à aplicação direta da lei às chácaras de recreio, que permanecem em uma zona intermediária entre o rural e o urbano.

Além da limitação conceitual, a Lei n. 13.465/2017 enfrenta obstáculos de ordem prática e estrutural. Um dos pontos mais críticos, conforme destacam Santin e Comiran (2018), refere-se à dependência da estrutura municipal para sua efetiva implementação.

O art. 36 da lei permite a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) antes da conclusão das obras de infraestrutura, que permanecem sob responsabilidade do poder público. A previsão, embora acelere a titulação, pode resultar em uma “regularização de papel”, na qual os moradores recebem o título de propriedade, mas continuam sem acesso a serviços básicos, como saneamento, drenagem e pavimentação.

Nessa perspectiva, observa-se que a dinâmica impõe elevado ônus financeiro e administrativo aos municípios, que frequentemente não dispõem de capacidade técnica ou orçamentária para promover a urbanização de diversos núcleos informais. Como consequência, observa-se baixa efetividade prática da lei, que não alcança plenamente o objetivo de assegurar moradia digna.

Muitos municípios, sobretudo de pequeno e médio porte, não conseguem cumprir as exigências legais, o que leva à paralisação ou à incompletude dos processos de regularização.

As controvérsias relacionadas à lei motivaram o ajuizamento de diversas Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIs) no STF, entre elas a ADI 5.787, proposta pelo Partido dos Trabalhadores. A ação questiona a norma por vícios formais, como a ausência de urgência e relevância para sua edição por medida provisória, e por vícios materiais (Albuquerque, 2023).

O argumento central, de acordo com Albuquerque (2023), sustenta que a lei representa retrocesso social ao facilitar a transferência de terras públicas para populações de maior poder aquisitivo e ao enfraquecer mecanismos de proteção à população de baixa renda.

No que se refere aos limites da atuação municipal, a ADI 5.787 e outras ações, como a ADI 5.771, sustentam que a lei pode interferir indevidamente na competência municipal para legislar sobre política urbana e ordenamento do solo, prevista no art. 182 da Constituição.

Segundo Santin e Comiran (2018), a crítica aponta que a flexibilização excessiva de exigências urbanísticas e ambientais pode enfraquecer o Plano Diretor como instrumento central de planejamento local. Embora a lei preveja participação municipal, sua estrutura centralizadora e seus procedimentos padronizados restringem a adaptação às necessidades específicas de cada localidade.

Diante dessas limitações conceituais, estruturais e dos questionamentos sobre sua constitucionalidade, evidencia-se que a Lei n. 13.465/2017, embora constitua a principal ferramenta disponível, não oferece solução completa para o desafio das ocupações híbridas em Rio Verde.

Abaixo, sistematizam-se os principais pontos de aplicabilidade e os limites da referida lei frente ao cenário rio-verdense:

Quadro 1 – Aplicabilidade e limites da Lei n. 13.465/2017.

| Aspecto da Lei                 | Aplicabilidade                                                                                                                                                                                                | Limites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Escopo de Aplicação</b>     | Assentamentos urbanos consolidados até 22/12/2016                                                                                                                                                             | A data de constituição do núcleo pode constituir elemento relevante para o diagnóstico, para a escolha dos instrumentos aplicáveis e para a prevenção de novos passivos, mas não deve ser tomada, por si só, como marco geral de admissibilidade da REURB. Eventuais limitações temporais devem ser examinadas à luz do instrumento jurídico especificamente utilizado. |
| <b>Critério Socioeconômico</b> | Divisão rígida entre REURB-S e REURB-E                                                                                                                                                                        | A maioria das chácaras de Rio Verde atende à classe média, demandando soluções fora do subsídio social.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Densidade Ocupacional</b>   | A aplicação pressupõe a caracterização do núcleo urbano informal e, nos casos pertinentes, sua consolidação, o que pode apresentar dificuldades de enquadramento em ocupações dispersas e de baixa densidade. | Ocupações rurbanas de recreio possuem lotes grandes e baixa densidade, desafiando a lógica de "integração urbana" da lei.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Infraestrutura</b>          | Permite a titulação antes da conclusão das obras (Certidão de Regularização Fundiária)                                                                                                                        | Risco de consolidar a propriedade sem resolver a contaminação hídrica por falta de saneamento coletivo.                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                           |                                                                   |                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finalidade do Solo</b> | Focada na função de moradia e integração ao tecido urbano formal. | Conflito com a função de lazer e segunda residência, que exige parâmetros urbanísticos diferenciados.             |
| <b>Natureza Jurídica</b>  | Integração ao ordenamento territorial urbano.                     | Ineficácia em lidar com a "zona cinzenta" de áreas que permanecem formalmente rurais, mas funcionam como urbanas. |

Fonte: Elaboração do autor (2026).

A constatação de lacunas na legislação federal reforça a necessidade de compreender a regularização fundiária não apenas como procedimento cartorial, mas como elemento essencial ao desenvolvimento socioeconômico.

Dessa forma, a compreensão das lacunas da Lei Federal n. 13.465/2017 evidencia que a regularização das chácaras de recreio em Rio Verde exige o exercício pleno da competência urbanística local, respeitando-se os limites do pacto federativo. Deve-se reiterar que o município não possui atribuição para legislar sobre Direito Agrário ou para alterar a FMP, institutos de competência privativa da União e sob gestão do INCRA.

A insuficiência da Lei n. 13.465/2017, portanto, não deve ser compreendida como inadequação absoluta do instituto da REURB, mas como limitação de sua aplicação ao fenômeno específico das ocupações híbridas, dispersas, de baixa densidade e muitas vezes vinculadas ao uso recreativo ou misto.

A REURB permanece meio relevante para núcleos urbanos informais consolidados; entretanto, no caso das chácaras e sítios de recreio em áreas rurais, sua aplicação exige complementação por instrumentos locais de planejamento, capazes de diferenciar o passivo consolidado da expansão futura e de atribuir responsabilidades urbanísticas, ambientais e financeiras aos agentes envolvidos.

#### 4.4 PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO RURAL COM USO URBANO (ZERRU)

A consolidação de ocupações com características urbanas em áreas formalmente classificadas como rurais evidencia a necessidade de criação da ZERRU, meio de planejamento territorial a ser previsto no Plano Diretor e regulamentado por legislação municipal específica, destinado a delimitar perímetros

que demandem regime urbanístico próprio para viabilizar a regularização fundiária, urbanística e ambiental dessas áreas.

A proposta representa uma resposta do poder público municipal a um fenômeno socioespacial já consolidado. Embora localizadas formalmente em área rural, essas ocupações exercem, na prática, função urbana, sobretudo para moradia e lazer. A regularização de assentamentos em áreas rurais ocorre quando há reconhecimento como “núcleos urbanos informais”, o que evidencia que a atuação estatal deve considerar a função do espaço, e não apenas sua localização formal (Mencio, 2018).

É importante esclarecer a natureza jurídica da ZERRU. O instrumento se insere no âmbito do Direito Urbanístico, e não do Direito Agrário. Sua criação e regulamentação cabem ao município, no exercício de sua competência para ordenar o uso e a ocupação do solo, conforme o art. 182 da CF/88 e o Estatuto da Cidade.

A abordagem urbanística se mostra a mais adequada, pois o principal problema não envolve a exploração agrária da terra, mas o parcelamento e o uso do solo para fins urbanos sem controle estatal. Conforme Prado e Santos (2022) explicam, a expansão urbana sobre áreas rurais exige planejamento municipal para evitar degradação ambiental e assegurar infraestrutura adequada.

Nesse contexto, a instituição da ZERRU não gera conflito com a competência da União, responsável pela legislação agrária e pela definição da FMP. A atuação federal incide sobre imóveis que mantêm sua destinação rural.

Quando um imóvel perde sua função produtiva e passa a abrigar um núcleo com finalidade de moradia e lazer, ocorre a descaracterização da natureza agrária e a incidência da política urbana municipal. Segundo Sarlet e Prestes (2020), a competência municipal para o ordenamento territorial permite a atuação nessas áreas de transição, com definição de regras para sua integração ao espaço urbano.

A ZERRU institui regime urbanístico específico para áreas formalmente rurais com uso urbano consolidado e disciplina sua integração ao planejamento territorial municipal, observados os procedimentos legais pertinentes e as competências dos demais entes.

Para o enquadramento de uma área como ZERRU, a legislação municipal deve estabelecer critérios objetivos, alinhados à realidade de Rio Verde.

O primeiro critério corresponde à consolidação da ocupação, verificada pelo tempo de existência do loteamento, pela densidade de edificações e pela presença

de população residente, ainda que de forma sazonal. O levantamento da Secretaria de Habitação, que identificou ocupações com mais de 10 (dez) anos, sustenta essa análise.

O segundo critério refere-se à predominância do uso urbano. A finalidade da ocupação deve concentrar-se em moradia e lazer, com redução da atividade agropecuária. A presença de comércios e serviços reforça esse caráter.

O terceiro critério diz respeito ao parcelamento irregular do solo, com lotes inferiores à FMP, situação que caracteriza a irregularidade fundiária dessas áreas.

O quarto critério envolve a viabilidade urbanística e ambiental. A área precisa apresentar condições mínimas para receber infraestrutura essencial e não pode situar-se em zonas de risco ou de proteção ambiental integral que impeçam a ocupação, conforme já previsto na legislação municipal.

A delimitação das áreas enquadráveis como ZERRU deve observar critério temporal de consolidação, restringindo sua aplicação aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até a data de publicação da lei instituidora do instrumento.

A comprovação poderá ocorrer por imagens aéreas, registros administrativos, documentos cartoriais, cadastros tributários ou outros meios idôneos. O estabelecimento de marco temporal busca conferir segurança jurídica ao processo de regularização e impedir que a expectativa de futura inclusão na ZERRU estimule a criação de novos parcelamentos irregulares.

Paralelamente, o processo de regularização deve estabelecer a distribuição das responsabilidades entre os agentes envolvidos.

Ao loteador caberá a execução ou o custeio das medidas de adequação urbanística e ambiental compatíveis com sua responsabilidade pelo empreendimento; aos proprietários ou associações de moradores incumbirá a manutenção das áreas de uso comum e o cumprimento das obrigações decorrentes da regularização; ao município competirá a coordenação, análise e fiscalização do procedimento; aos órgãos ambientais caberá a definição e o acompanhamento das medidas de controle, mitigação ou compensação ambiental; e ao cartório de registro de imóveis incumbirá a prática dos atos registrais necessários à consolidação da segurança jurídica dos ocupantes.

A aplicação da ZERRU em Rio Verde revela-se mecanismo apto a enfrentar o passivo fundiário identificado no município, na medida em que combina critérios

objetivos de enquadramento, delimitação temporal da regularização e repartição de responsabilidades entre os agentes envolvidos.

Cabe destacar que a ZERRU se destina à correção de situações consolidadas e não deve funcionar como instrumento de expansão urbana. A regularização de áreas existentes deve ocorrer de forma distinta da criação de novas áreas urbanizáveis, a fim de evitar o estímulo a novos parcelamentos irregulares.

A ZERRU assume, assim, caráter de regime de transição. Após a regularização, o núcleo passa a integrar o planejamento urbano, e os proprietários adquirem segurança jurídica, além de assumirem deveres, como o pagamento de IPTU e o cumprimento das normas municipais.

A implementação desse mecanismo pode ocorrer por meio de alteração na Lei Complementar Municipal nº 208/2021, que já prevê mecanismos de regularização de loteamentos irregulares. A proposta consiste em aperfeiçoar esse modelo.

Sugere-se, assim, a inclusão de dispositivo específico que institua formalmente a ZERRU, com definição de conceito, objetivos e critérios de aplicação. Em vez de criar zonas urbanas específicas de forma isolada, o município pode instituir perímetros de ZERRU com planos de urbanização próprios, que detalhem infraestrutura, adequações ambientais e responsabilidades dos envolvidos.

A regularização por meio da ZERRU possibilitará ao município exigir a implantação de infraestrutura essencial, como tratamento de esgoto, gestão de resíduos sólidos e melhorias viárias, o que contribuirá para a redução de impactos ambientais negativos.

Ao integrar esses núcleos à formalidade, o poder público fortalece sua capacidade de fiscalização e amplia a arrecadação, com potencial de reinvestimento na própria região e no município como um todo.

Dessa forma, a ZERRU não configura anistia à irregularidade, mas um meio de planejamento que reconhece uma realidade consolidada e promove sua integração ordenada ao território, em conformidade com a função social da propriedade e a sustentabilidade socioambiental.

Ao regularizar os assentamentos existentes por meio da ZERRU, o município cria condições para direcionar o crescimento urbano futuro de forma planejada. A solução do passivo atual abre caminho para um desenvolvimento mais equilibrado.

#### 4.5 PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE ZONA URBANA ESPECÍFICA (ZUE)

Enquanto a ZERRU se apresenta como instrumento corretivo para o passivo de ocupações irregulares já consolidadas, o município de Rio Verde precisa adotar uma postura proativa para orientar o crescimento futuro e evitar a repetição dos mesmos problemas.

Nesse contexto, propõe-se a consolidação e o fortalecimento da ZUE como principal ferramenta de planejamento voltada à implantação de novos loteamentos destinados a sítios e chácaras de recreio.

A ZUE constitui um mecanismo de zoneamento previsto no Plano Diretor e detalhado em legislação municipal, que define áreas específicas do território, situadas fora do perímetro urbano consolidado, aptas a receber parcelamentos do solo para fins de recreio, desde que cumpram critérios rigorosos de ordem urbanística, ambiental e de infraestrutura.

A finalidade da ZUE consiste no planejamento do crescimento futuro. O instrumento permite antecipar e direcionar a demanda por sítios e chácaras de recreio, realidade já evidenciada em Rio Verde. Em vez de reagir à ocupação desordenada, o município passa a definir previamente onde e como esse tipo de ocupação pode ocorrer, assegurando um processo de expansão legal, organizado e sustentável.

A aplicação da ZUE revela-se estratégica para o contexto local. Ao direcionar novos empreendimentos para áreas previamente delimitadas e estudadas, o poder público reduz a proliferação de loteamentos clandestinos em locais inadequados, protege áreas ambientalmente sensíveis e otimiza a expansão futura das redes de serviços.

A criação da ZUE deve estar diretamente vinculada ao Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano conforme o art. 182 da CF/88. Cabe ao Plano Diretor indicar as macrozonas aptas à implantação dessas áreas, com base em estudos técnicos sobre capacidade ambiental e infraestrutura disponível.

A conversão de área rural em ZUE constitui prerrogativa municipal. Segundo Mencio (2018), compete ao município definir a política de expansão urbana por meio do Plano Diretor. A instituição da ZUE por lei específica viabiliza essa expansão de forma controlada e juridicamente adequada.

Por sua natureza preventiva, a instituição de uma ZUE não pode servir como mecanismo de regularização indireta de parcelamentos implantados em desconformidade com a legislação. Sua criação deve ocorrer previamente à ocupação da área, mediante demonstração de compatibilidade com as diretrizes do Plano Diretor, realização dos estudos urbanísticos e ambientais pertinentes e aprovação por lei específica.

A observância desses requisitos assegura que a expansão territorial ocorra de forma planejada, evitando a utilização do instrumento para legitimar loteamentos clandestinos já implantados ou para contornar os procedimentos ordinários de aprovação urbanística e ambiental.

Nesse cenário, o Estatuto da Cidade, em seu art. 42-B, estabelece requisitos mínimos para ampliação do perímetro urbano, os quais devem orientar a criação da ZUE. Entre esses requisitos estão a delimitação territorial, a definição de parâmetros de uso e ocupação, a previsão de infraestrutura e a proteção ambiental.

A efetividade da ZUE depende da definição de critérios urbanísticos rigorosos, capazes de assegurar qualidade ao assentamento e de atribuir ao empreendedor a responsabilidade pelos custos da urbanização. A Lei Complementar Municipal nº 208/2021 já oferece base normativa relevante, que deve ser mantida e aprimorada.

Um dos critérios essenciais refere-se ao tamanho mínimo dos lotes. A legislação municipal estabelece dimensões distintas conforme a localização, como lotes de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) em áreas mais afastadas e de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) em zonas específicas. A manutenção desses parâmetros assegura baixa densidade e preserva o caráter recreativo da ocupação.

Outro elemento fundamental consiste na exigência de infraestrutura completa, cuja implantação deve ocorrer às expensas do empreendedor, conforme já previsto na legislação municipal. Essa diretriz evita a transferência de custos ao poder público, como ocorre em loteamentos irregulares.

A infraestrutura mínima deve incluir sistema viário adequado, redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável e sistema coletivo de coleta e tratamento de esgoto. A vedação de soluções individuais, como fossas sépticas, torna-se essencial para prevenir a contaminação ambiental.

O acesso ao empreendimento também exige regulamentação. A legislação municipal determina que os parcelamentos ocorram na forma de condomínio de lotes

com acesso controlado, o que define responsabilidades claras quanto à manutenção das áreas comuns.

Sob o aspecto ambiental, os critérios devem ser ainda mais rigorosos. A ZUE deve exigir a preservação de percentual mínimo de reserva ambiental, além do respeito integral às APPs. A apresentação de estudos técnicos, como plano de recuperação de áreas degradadas e avaliação de impactos ambientais, deve constituir requisito obrigatório para aprovação dos projetos.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo devem preservar a baixa densidade, com limites de ocupação e elevados índices de permeabilidade, de modo a favorecer a infiltração da água e reduzir impactos ambientais.

A incorporação e o fortalecimento da ZUE na legislação municipal podem ocorrer por meio da revisão da Lei Municipal Complementar nº 208/2021. A proposta consiste em organizar a norma em capítulos distintos, separando claramente os instrumentos voltados à regularização (ZERRU) daqueles destinados ao planejamento de novas áreas (ZUE).

O capítulo atualmente dedicado aos parcelamentos pode ser reformulado para disciplinar especificamente a criação e implantação das Zonas Urbanas Específicas, reunindo critérios, procedimentos e exigências aplicáveis aos novos empreendimentos.

O procedimento para criação da ZUE deve prever a apresentação de proposta pelo interessado, seguida de análise de viabilidade pelo município com base no Plano Diretor e em estudos técnicos. Após essa etapa, a instituição da ZUE ocorre por lei específica, e o projeto do empreendimento segue para aprovação conforme os parâmetros definidos.

Ressalta-se que a implantação de novos empreendimentos em ZUE deve estar condicionada, ainda, à doação obrigatória de área institucional ao Município, em percentual definido pela legislação urbanística local, destinada à implantação de equipamentos comunitários e serviços públicos.

A exigência decorre da necessidade de assegurar que a expansão urbana seja acompanhada da correspondente oferta de infraestrutura social, o que permite ao Poder Público implantar escolas, unidades de saúde, centros comunitários, áreas de lazer, espaços destinados à segurança pública e demais equipamentos indispensáveis ao atendimento da população.

A reserva das áreas concretiza os princípios da função social da cidade e do planejamento urbano sustentável, evita que novos parcelamentos transfiram integralmente ao Município os custos da futura urbanização e garante que o crescimento territorial ocorra de forma equilibrada, com adequada distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização.

Ao estabelecer um caminho legal claro, a ZUE reduz incentivos à informalidade e aumenta a segurança dos adquirentes, além de evitar a formação de novos passivos urbanos e ambientais.

A existência desse instrumento também fortalece a fiscalização, pois qualquer parcelamento fora das áreas designadas passa a ser considerado irregular e sujeito às sanções previstas na legislação municipal.

Com a implementação da ZUE, o município de Rio Verde assume papel ativo na condução do desenvolvimento territorial, promovendo equilíbrio entre demanda por moradia e lazer, proteção ambiental e organização urbana.

#### 4.6 APROVAÇÃO AMBIENTAL COMO ETAPA ESSENCIAL À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A aprovação ambiental constitui etapa indispensável à regularização dos loteamentos irregulares destinados a sítios e chácaras de recreio em Rio Verde. Mais do que uma exigência formal, trata-se de instrumento destinado a assegurar que a integração desses núcleos ao ordenamento territorial ocorra em conformidade com a legislação ambiental e com os princípios do desenvolvimento sustentável.

A necessidade dessa análise decorre das características dos empreendimentos identificados no município, muitos dos quais apresentam deficiência de infraestrutura sanitária, proximidade com recursos hídricos e ocupação em áreas que demandam avaliação técnica específica. Nesses casos, a regularização não pode limitar-se à titulação dos ocupantes, devendo ser acompanhada da verificação das condições ambientais existentes e da adoção das medidas corretivas necessárias para reduzir ou mitigar os impactos decorrentes da ocupação irregular.

Os estudos ambientais elaborados para instruir o processo de regularização devem contemplar aspectos como a situação das APPs, a existência de passivos ambientais, as condições de drenagem, o manejo de resíduos sólidos, o abastecimento de água e os sistemas de coleta e tratamento de esgoto. A análise técnica deve demonstrar a viabilidade da permanência da ocupação e indicar as

intervenções necessárias para compatibilizar a realidade consolidada com os parâmetros de proteção ambiental exigidos pelo ordenamento jurídico.

No contexto de Rio Verde, a condução desse processo exige atuação coordenada entre o município e a Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Goiás (SEMAD), observadas as competências legalmente atribuídas a cada ente.

Ao município cabe a análise urbanística, a fiscalização do uso e ocupação do solo e a compatibilização da regularização com as diretrizes do Plano Diretor, enquanto à SEMAD compete a avaliação dos aspectos ambientais sujeitos ao licenciamento, à autorização ou ao controle ambiental estadual, bem como a definição das medidas mitigadoras, compensatórias ou de recuperação ambiental eventualmente necessárias.

O Ministério Público também desempenha papel relevante na fiscalização da legalidade do procedimento e na proteção dos interesses difusos relacionados ao meio ambiente e à ordem urbanística. Sua atuação contribui para assegurar que a regularização fundiária não se converta em mecanismo de legitimação de danos ambientais ou de descumprimento das obrigações impostas aos responsáveis pelos empreendimentos.

A efetividade da regularização depende ainda da participação dos cartórios de registro de imóveis e das concessionárias de serviços públicos. Os cartórios são responsáveis pela formalização dos atos registrais necessários à consolidação da segurança jurídica dos ocupantes, enquanto as concessionárias fornecem subsídios técnicos relacionados à viabilidade de implantação ou ampliação dos sistemas de abastecimento de água, energia elétrica, coleta e tratamento de esgoto e demais serviços essenciais.

A aprovação ambiental, portanto, deve ser compreendida como elemento estruturante da política pública proposta nesta pesquisa. Sua finalidade não consiste apenas em autorizar a regularização dos núcleos existentes, mas assegurar que a incorporação dessas áreas ao planejamento territorial municipal ocorra de forma ambientalmente adequada, juridicamente segura e compatível com a função social da propriedade e com as diretrizes constitucionais da política urbana previstas nos arts. 182 e 225 da CF/88.

#### 4.7 PARTICIPAÇÃO SOCIAL, TRANSPARÊNCIA E PARCERIAS

A implementação efetiva da regularização fundiária em Rio Verde exige, além das alterações legislativas propostas, a incorporação de mecanismos robustos de participação social e de transparência administrativa, em estrita observância aos arts. 2º e 43 do Estatuto da Cidade.

A participação popular não deve ser vista meramente como uma etapa formal, mas como o elemento essencial para legitimar as decisões do Executivo, garantindo que as políticas atendam às demandas das comunidades locais, especialmente daquelas historicamente marginalizadas dos processos de planejamento territorial.

Segundo Castro (2023), essa abertura democrática é indispensável para mitigar as assimetrias de poder, aproximando as decisões técnicas das necessidades concretas das populações afetadas. Nesse contexto, a transparência surge como pilar de controle social, sendo a criação de um cadastro público de áreas irregulares o instrumento fundamental para que a sociedade acompanhe o desenvolvimento dos processos.

O banco de dados deve reunir informações geográficas, o status processual de cada núcleo e os critérios técnicos adotados, conferindo publicidade e reduzindo a opacidade administrativa frente a pressões econômicas locais. Além disso, a realização de consultas e audiências públicas utilizando metodologias diversificadas, como reuniões descentralizadas e canais digitais, permite que a comunidade se manifeste sobre os impactos ambientais e urbanísticos, assegurando maior representatividade nas decisões.

A governança participativa e transparente conecta diretamente as necessidades locais de Rio Verde às diretrizes globais de desenvolvimento.

Ademais, é necessária a articulação com princípios de desenvolvimento sustentável, os quais encontram respaldo direto em agendas globais como a Nova Agenda Urbana (NAU) e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

A NAU, principal resultado da Conferência Habitat III, e a Agenda 2030, que estabelece os ODS, convergem na necessidade de "localizar" as diretrizes globais, ou seja, traduzi-las em ações concretas no âmbito municipal para que o desenvolvimento sustentável de fato ocorra (Merida, 2025). A regularização fundiária proposta para Rio Verde é um exemplo prático dessa localização.

Ao promover a regularização, o município atua diretamente para alcançar metas contidas nos ODS, como:

a) ODS 6 (Água Limpa e Saneamento): A regularização é o primeiro passo para viabilizar a implementação de sistemas adequados de saneamento básico e proteger os recursos hídricos;

b) ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis): A ação transforma assentamentos precários e informais em áreas legalmente reconhecidas, garantindo segurança jurídica na posse da terra e permitindo o planejamento da infraestrutura e dos serviços públicos;

c) ODS 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes): A proposição de substituir Ações Cíveis Públicas por Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), em parceria com o Ministério Público, fortalece a segurança jurídica e a governança, criando soluções mais céleres e eficazes para conflitos fundiários.

Dessa forma, a regularização deixa de ser um ato isolado para se tornar um instrumento de política urbana e ambiental alinhado às modernas práticas de governança global, posicionando Rio Verde como um agente ativo no desenvolvimento sustentável. Para que essa visão se materialize, a participação social deve ser organizada através de conselhos consultivos e câmaras técnicas que favoreçam a mediação de conflitos e a construção de consensos territoriais.

O estímulo, quando juridicamente cabível, à solução consensual de conflitos mediante Termos de Ajustamento de Conduta, sem prejuízo da atuação institucional do Ministério Público e das medidas judiciais pertinentes, pode contribuir para maior previsibilidade e efetividade das obrigações de regularização.”

Segundo Mencia (2018), essa atuação construtiva confere segurança jurídica e garante que a regularização não signifique anistia a danos ambientais, permitindo ainda que o Ministério Público auxilie na negociação da responsabilidade dos loteadores originais no custeio da infraestrutura.

No âmbito registral, a colaboração com os Cartórios de Registro de Imóveis é essencial para evitar entraves burocráticos na etapa final de emissão das matrículas. Propõe-se a celebração de convênios de cooperação técnica para padronizar documentos e alinhar os projetos de regularização às normas do serviço registral desde sua elaboração.

Da mesma forma, a articulação com o Estado, via SEMAD, é indispensável para agilizar o licenciamento ambiental corretivo, assim como o diálogo com

concessionárias de serviços públicos para o planejamento coordenado da infraestrutura básica.

Por fim, após a regularização, os imóveis passam a sujeitar-se ao regime tributário compatível com sua qualificação jurídica e destinação, inclusive à incidência do IPTU quando presentes os respectivos pressupostos legais.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O problema de pesquisa originou-se da proliferação de parcelamentos irregulares do solo na zona rural de Rio Verde/GO, destinados à constituição de sítios e chácaras de recreio. Tal fenômeno, impulsionado pela dinâmica do agronegócio, produziu um cenário caracterizado por insegurança jurídica, exclusão social, degradação ambiental e prejuízos econômicos ao município.

A questão central que orientou o estudo consistiu em identificar de que maneira o município de Rio Verde pode, no exercício de sua competência constitucional, estruturar um arcabouço normativo eficaz capaz de promover a regularização das ocupações consolidadas e, simultaneamente, ordenar a implantação de novos empreendimentos, consideradas as limitações da legislação federal e as especificidades locais.

O cumprimento do objetivos geral e dos objetivos específicos permitiu a resposta ao problema formulado. A análise da repartição de competências legislativas demonstrou que o município detém autonomia para legislar sobre o uso do solo com destinação urbana, ainda que situado em zona rural.

O levantamento identificou a existência de 25 (vinte e cinco) loteamentos irregulares e, a partir do questionário socioeconômico disponível para parte desse universo, permitiu delinear, dentro dos limites da amostra documental, características dos respondentes.

Ademais, a investigação das limitações da legislação vigente — notadamente a Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e a Lei Complementar Municipal nº 208/2021 — evidenciou sua insuficiência para enfrentar a complexidade do fenômeno urbano local.

Como resposta ao problema de pesquisa, a dissertação apresentou uma solução de natureza dual, consubstanciada na reestruturação da Lei Complementar Municipal nº 208/2021. A proposta estabelece a criação de dois instrumentos de zoneamento distintos e complementares.

O primeiro, de caráter corretivo, corresponde à ZERRU, destinada à instituição de regime jurídico-urbanístico específico para a regularização de loteamentos consolidados, com reconhecimento de sua função urbana e integração desses núcleos à malha formal da cidade.

O segundo, de natureza preventiva e orientado ao planejamento, consiste no fortalecimento da ZUE, concebida como mecanismo para disciplinar a implantação de novos empreendimentos de recreio de forma legal, ordenada e sustentável, com atribuição dos custos de infraestrutura ao empreendedor.

A validade da solução proposta fundamenta-se nos resultados obtidos ao longo da pesquisa. A análise da repartição de competências federativas confirmou que a instituição dessas zonas configura exercício legítimo da autonomia municipal (art. 30, I, e art. 182 da CF/88), por incidir sobre o uso e a ocupação do solo (Direito Urbanístico), sem interferência no regime da propriedade rural (Direito Agrário).

O diagnóstico local, ao quantificar o passivo existente e caracterizar o uso urbano dessas áreas, evidenciou a urgência e a necessidade de formulação de política pública específica.

Por fim, a crítica à legislação vigente demonstrou a ineficácia da aplicação de modelos normativos genéricos, o que justifica a adoção de regime dual que diferencie a regularização de passivos pretéritos do planejamento de futuras ocupações.

No campo científico, a pesquisa contribui para o debate acerca da autonomia municipal no planejamento territorial, especialmente na interface entre os espaços urbano e rural. Ao examinar ocupações híbridas em município de relevância no agronegócio, o estudo apresenta um caso empírico significativo e propõe modelo de intervenção jurídico-urbanística — baseado na distinção entre ZERRU e ZUE — passível de adaptação por outras localidades com desafios análogos.

A dissertação amplia, assim, a compreensão das inter-relações entre Direito Urbanístico, Agrário e Ambiental na gestão de territórios complexos.

Sob a perspectiva prática, a principal contribuição consiste na apresentação de proposta legislativa concreta ao município de Rio Verde, apta a enfrentar relevante desafio territorial. A implementação da solução delineada tende a promover segurança jurídica a um contingente expressivo de famílias, integrar áreas anteriormente excluídas do planejamento urbano, ampliar a arrecadação fiscal por meio do IPTU e mitigar impactos ambientais decorrentes da ocupação desordenada.

Adicionalmente, ao enfatizar a participação social e o estabelecimento de parcerias institucionais, o estudo indica diretrizes para uma governança territorial mais democrática, transparente e eficiente, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, L. F. S. Regularização Fundiária e Direito à Moradia no Brasil: A Lei 13.465/2017 e a moradia adequada. *Revista Publicum*, v. 9, n. 1, p. 159-183, 2023. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/publicum/article/view/67572/49395>. Acesso em: 21 mar. 2026.

ALBUQUERQUE, P. C.; ALBUQUERQUE, M. P. A ocupação da zona rural com fins urbanos, o ordenamento territorial pelo município e a cidade sustentável. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*, v. 3, n. 1, p. 36-57, 2017. Disponível em: <https://pdfs.semanticscholar.org/a2d3/0b6128c1aa04a5e456e612dab7a53f7ff504.pdf>. Acesso em: 17 jan. 2026.

ALMEIDA, D. P. et al. *Cultivo intercalar antecipado de sorgo granífero nas entrelinhas da soja - Antecipe: resultados do ano agrícola 2021/22 em Rio Verde/GO*. Embrapa. 2022. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/1148164/cultivo-intercalar-antecipado-de-sorgo-granifero-nas-entrelinhas-da-soja---antecipe-resultados-do-ano-agricola-202122-em-rio-verdego>. Acesso em: 25 jan. 2026.

ALMEIDA, F. D. M. *Competências na Constituição de 1988*. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

ARAÚJO, F. A. O. M. Agroindustrialização nos municípios de Dourados/MS, Rondonópolis/MT e Rio Verde/GO: expansão da fronteira agrícola e suas contradições (1970-2010). *Revista de Economia da UEG*, v. 15, n. 2, p. 133-148, 2019. Disponível em: <https://revista.ueg.br/index.php/economia/article/view/9552>. Acesso em: 17 jan. 2026.

BAPTISTA, P. F.; ANTOUN, L. A competência legislativa concorrente em matéria ambiental: Ambiguidades interpretativas da jurisprudência do STF e o papel da legislação federal como standard protetivo mínimo. *Revista Publicum*, v. 10, n. 1, p. 48-69, 2024. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/publicum/article/view/87971>. Acesso em: 25 jan. 2026.

BERCOVICI, G. *As competências federativas e o direito econômico*. Federalismo: desafios contemporâneos. Porto Alegre: Editora Fi, p. 19-34, 2019. Disponível em: <https://www.precog.com.br/bc-texto/obras/2021pack0170.pdf#page=19>. Acesso em: 14 fev. 2026.

BONDUKI, N. *Planejamento urbano no Brasil*. São Paulo: Boitempo, 2018.

BORGHI, E. et al. *Cultivo intercalar antecipado de milho segunda safra nas entrelinhas da soja - Antecipe: resultados do ano agrícola 2021/22 em Rio Verde/GO*. Embrapa. 2022. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/1148165/cultivo-intercalar-antecipado-de-milho-segunda-safra-nas-entrelinhas-da-soja---antecipe-resultados-do-ano-agricola-202122-em-rio-verdego>. Acesso em: 25 jan. 2026.

BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição da República Federativa do Brasil. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 1988.

BRASIL. *Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001*. Estatuto da Cidade. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 jun. 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. *Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 19 dez. 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm). Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. *Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Estatuto da Terra. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. *Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Código Tributário Nacional. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 25 out. 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 11 jan. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 2105387 SP 2023/0388597-6*. Relator: Ministro Gurgel de Faria. Julgado em: 22/05/2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2549347925>. Acesso em: 18 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Ordinário em Mandado de Segurança nº 60837 MA 2019/0138841-1*. Relator: Herman Benjamin. Julgado em: 17/09/2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2566528450>. Acesso em: 18 fev. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 4959 AL*. Relator: Nunes Marques. Julgada em: 21/10/2024. Disponível em: [https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/2818913800?\\_gl=1\\*coedoh\\*\\_gcl\\_au\\*MjAzODEyMDYzNC4xNzc2MTk2MzE2LjE4NzI4MTczNjEuMTc3NjE5NzA1MC4xNzc2MTk3NjAw\\*\\_ga\\*MTcwODAxMDgzNC4xNzY4NDEyNzE0\\*\\_ga\\_QCSXBQ8XPZ\\*czE3NzYxOTYzMTIkbzExMSRnMSR0MTc3NjE5ODEzNyRqNTgkbDAkaDA](https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/2818913800?_gl=1*coedoh*_gcl_au*MjAzODEyMDYzNC4xNzc2MTk2MzE2LjE4NzI4MTczNjEuMTc3NjE5NzA1MC4xNzc2MTk3NjAw*_ga*MTcwODAxMDgzNC4xNzY4NDEyNzE0*_ga_QCSXBQ8XPZ*czE3NzYxOTYzMTIkbzExMSRnMSR0MTc3NjE5ODEzNyRqNTgkbDAkaDA). Acesso em: 18 fev. 2026.

BUSCHINELLI, C. C. A.; COSTA, B. M. R. *Expansão da silvicultura no Brasil Central: estudo de caso em Rio Verde (GO)*. Embrapa. 2020. Disponível em: <https://www.infoteca.cnptia.embrapa.br/infoteca/bitstream/doc/1126480/1/boletim-89-Buschinelli-alterado05-05-2021.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2026.

CÂMARA DE RIO VERDE. *História de Rio Verde*. Rio Verde, [s.d.]. Disponível em: <https://rioverde.go.leg.br/historia/>. Acesso em: 20 abr. 2025.

CASTRO, C. P. A disputa pública em torno da definição de um marco legal para regularização fundiária. *Dados*, v. 67, p. e20210284, 2023. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/dados/a/4ShRdfkdcCBxLL75spR7Mnc/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 14 nov. 2025.

CASTRO, S. D.; SILVA, I. O. Dinâmica de polarização: os casos dos polos industriais de Anápolis e Rio Verde em Goiás. *DRd-Desenvolvimento Regional em debate*, v. 9, n. ed. esp., p. 94-109, 2019. Disponível em: <https://periodicos.unc.br/index.php/drd/article/view/2124>. Acesso em: 17 jan. 2026.

CRUZ, A.; GHIDORSI, J. D. B. A influência das sesmarias na estrutura fundiária do Brasil República. *Revista Internacional Consinter de Direito*, p. 141-141, 2023. Disponível em: <https://revistaconsinter.com/index.php/ojs/article/view/466>. Acesso em: 12 nov. 2025.

DOMINGUES, E. G. R. L.; GARCIA, R. C. Chácaras de recreio e zonas rurbanas—onde cidade e campo se confundem. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU*, p. 113-137, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/796/607>. Acesso em: 17 jan. 2026.

DORNAS, D. A.; PORTES, M. R.; RANDI, R. S. S. Parece rural, mas também é urbano: os espaços híbridos e suas implicações para os cidadãos e a gestão territorial. *Revista Inovação Social*, v. 3, n. 1, 2021. Disponível em: [https://mpira.ub.uni-muenchen.de/108122/1/MPRA\\_paper\\_108122.pdf](https://mpira.ub.uni-muenchen.de/108122/1/MPRA_paper_108122.pdf). Acesso em: 17 jan. 2026.

FACHIN, E. Princípio da subsidiariedade e a repartição constitucional de competências federativas. *Revista de Direito Administrativo*, v. 279, n. 3, p. 333-350, 2020.

FERREIRA, A. M. Terras devolutas e instituições fundiárias fluminenses. *Cadernos do Desenvolvimento Fluminense*, n. 29, 2025. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/cdf/article/view/89523>. Acesso em: 18 mai. 2026.

FERREIRA, R. M.; LINO, E. N. S. Expansão Agrícola no Cerrado: O desenvolvimento do Agronegócio no Estado de Goiás entre 2000 a 2019. *Caminhos de Geografia Uberlândia-MG*, v. 22, n. 79, p. 01-17, 2021.

HONORATO, G. G. et al. Crescimento Econômico e Estrutura Urbana Equilibrada: A Dinâmica Imobiliária de Rio Verde-Goiás. *Boletim do Gerenciamento*, n. 46, 2025. Disponível em: <https://nppg.org.br/revistas/boletimdogerenciamento/article/view/1596>. Acesso em: 13 nov. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Cidades e Estados*: Rio Verde. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/rio-verde.html>. Acesso em: 14 abr. 2026.

LOURENÇO, T. C. M. Desafios e estratégias da agricultura familiar nos assentamentos rurais na fronteira agrícola. *Campo-Território: revista de geografia agrária*, v. 15, n. 38, p. 257-281, 2020.

MAGALHÃES, F. L. E. A competência constitucional dos municípios em matéria ambiental. *Revista Eletrônica da OAB-RJ*, 2024. Disponível em: <https://revistaeletronicaobabrj.emnuvens.com.br/revista/article/view/703>. Acesso em: 25 jan. 2026.

MENCIO, M. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais localizados em áreas rurais prevista pela lei federal nº 13.465/2017 e o exercício da competência municipal na disciplina do ordenamento territorial local. *Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo*, v. 3, n. 17, p. 44-61, 2018. Disponível em: [https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalPeriodicos/TodosOsPeriodicos/cadernos\\_defensoria\\_publica\\_esp/Cad-Def-Pub-SP\\_n.17\\_1.pdf#page=44](https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalPeriodicos/TodosOsPeriodicos/cadernos_defensoria_publica_esp/Cad-Def-Pub-SP_n.17_1.pdf#page=44). Acesso em: 17 jan. 2026.

MENDONÇA, W. S. C. et al. Planejamento urbano e sustentabilidade territorial: revisão dos instrumentos jurídicos e urbanísticos de Rio Verde (GO). *Revista DCS*, v. 23, n. 88, p. e4652-e4652, 2026. Disponível em: <https://ojs.revistadcs.com/index.php/revista/article/view/4652/3847>. Acesso em: 21 mar. 2026.

MERCIER, B. B. C.; CARRIÇO, J. M. Regularização fundiária urbana, aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 e o uso de outros instrumentos normativos. *Revista Jurídica (FURB)*, v. 24, n. 53, p. e8256-e8256, 2020. Disponível em: <https://ojsrevista.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/8256>. Acesso em: 21 mar. 2026.

MERIDA, C. *Governança Global da Água nas Cidades: a atuação dos governos locais na concretização do direito humano à água no atual contexto das mudanças climáticas*. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Juris, 2025.

MESQUITA, A. P.; FERREIRA, W. R. O município e o planejamento do território rural no Brasil. *Revista Geográfica de América Central*, v. 1, n. 58, p. 331-355, 2017. Disponível em: <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/9385>. Acesso em: 17 jan. 2026.

OLIVEIRA, K. S. et al. Cidades Médias e Sustentabilidade Ambiental: Caracterização e Atuação Regional. *Historia Ambiental Latinoamericana y Caribeña (HALAC) revista de la Solcha*, v. 8, n. 1, p. 184-212, 2018. Disponível em: <https://www.halacsolcha.org/index.php/halac/article/view/303>. Acesso em: 17 jan. 2026.

PRADO, F. S.; SANTOS, G. O. Expansão urbana e áreas de conflito no Município de Rio Verde, Goiás, Brasil. *Revista Brasileira de Gestao Ambiental e Sustentabilidade*, v. 9, n. 22, p. 1059-1073, 2022. Disponível em: <https://revista.ecogestaobrasil.net/v9n22/v09n22a35a.html>. Acesso em: 14 nov. 2025.

PREFEITURA DE RIO VERDE. *Economia*. Rio Verde, GO, [s.d.]. Disponível em: <https://www.rioverde.go.gov.br/economia-cidade/>. Acesso em: 20 abr. 2025.

PRESTES, V. B. et al. *Regularização fundiária: advocacia pública atuando para o reconhecimento de direitos*. Porto Alegre: Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre; Centro de Estudos em Direito Municipal (CEDIM), 2016.

QUEIROZ, A. M. de et al. O zoneamento ecológico-econômico em Goiás: instrumento integrado de gestão social do território. *Open Science Research*, v. 1, p.

2317-2335, 2022. Disponível em:

<https://downloads.editoracientifica.com.br/articles/211207097.pdf>. Acesso em: 13 nov. 2025.

RESENDE, J. T. L.; SILVA, W. F. Rio Verde (GO), uma cidade de comando regional. *GEOFRONTER*, v. 10, p. e8436-e8436, 2024. Disponível em:

<https://periodicosonline.uems.br/index.php/GEOF/article/view/8436>. Acesso em: 12 nov. 2025.

REZENDE, G. B. M.; CÂNDIDO, G. A. Participação democrática e o Conselho da Cidade: Contribuições para o desenvolvimento local em Rio Verde–GO. *Revista Espacios*, v. 37. N. 12, 2016. Disponível em:

<http://www.revistaespacios.com/a16v37n12/16371214.html>. Acesso em: 22 set. 2025.

RIO VERDE (GO). Câmara Municipal. *Projeto de Lei Complementar nº 380/2025*.

Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021. Anexo: Levantamento de Loteamentos Irregulares na Zona Rural de Rio Verde (produzido pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária). Rio Verde: Câmara Municipal, 2025. fl. 08-109. Disponível em: <https://proleis.goyas.com.br/file/lei/LEI-PRO8421.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2026.

RIO VERDE (GO). *Lei Complementar n. 208, de 06 de maio de 2021*. Dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em zona urbana específica, e dá outras providências. Disponível em:

<https://acessoainformacao.rioverde.go.gov.br/legislacao/lei/id=4538>. Acesso em: 15 abr. 2026.

SALGADO, T. R. Setor de serviços e a urbanização pretérita em Goiás. *Élisée-Revista de Geografia da UEG*, v. 6, n. 2, p. 29-57, 2017. Disponível em:

<http://www.revista.ueg.br/index.php/elisee/article/view/7284>. Acesso em: 17 jan. 2026.

SANTIN, J. R.; COMIRAN, R. Direito urbanístico e regularização fundiária. *Revista de Direito da Cidade*, v. 10, n. 3, p. 1595-1621, 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/32734>. Acesso em: 21 mar. 2026.

SANTOS, A. P.; SILVA, J. S. Competência constitucional dos municípios. *Diké-Revista Jurídica*, n. 18, p. 157-175, 2021. Disponível em:

<https://periodicos.uesc.br/index.php/dike/article/view/2823>. Acesso em: 11 jan. 2026.

SANTOS, J. C. et al. A evolução do agronegócio brasileiro e sua inserção no mercado internacional. *Revista de Empreendedorismo e Gestão de Micro e Pequenas Empresas*, v. 10, n. 1, p. 45-68, 2025. Disponível em:

<https://www.revistas.editoraenterprising.net/index.php/regmpe/article/view/857>. Acesso em: 25 jan. 2026.

SARLET, I. W.; PRESTES, V. B. Direito à cidade, Lei Federal nº 13.465/17 e proibição de retrocesso. *Consultor Jurídico*, São Paulo, 20 nov. 2020. Disponível em:

<https://www.conjur.com.br/2020-nov-20/direitos-fundamentais-direito-cidade-lei-federal-1346517-proibicao-retrocesso/>. Acesso em: 14 abr. 2026.

SIMINI, D. G. O status do município brasileiro na ordem constitucional vigente. *Revista Espaço Acadêmico*, v. 17, n. 197, p. 43-55, 2017. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Danilo-Simini/publication/401322379\\_O\\_status\\_do\\_municipio\\_brasileiro\\_na\\_ordem\\_constitucional\\_vigente/links/69a21398003023747db25dfd/O-status-do-municipio-brasileiro-na-ordem-constitucional-vingente.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Danilo-Simini/publication/401322379_O_status_do_municipio_brasileiro_na_ordem_constitucional_vigente/links/69a21398003023747db25dfd/O-status-do-municipio-brasileiro-na-ordem-constitucional-vingente.pdf). Acesso em: 11 jan. 2026.

SOARES, F. U.; GONÇALVES, R. J. A. F. Das abóboras aos grãos de soja: uma análise territorial de Rio Verde, Goiás. *Revista Caminhos de Geografia*, p. 131-143, 2020. Acesso em: 17 jan. 2026.

SOARES, J. P.; CARLINDO, S.; PEIXINHO, D. M. A prática não agrícola como aliada para permanência no campo—um estudo no assentamento Nossa Senhora de Guadalupe em Jataí (GO) e assentamento Rio Verdinho em Rio Verde (GO). *Revista Sapiência: sociedade, saberes e práticas educacionais*, v. 12, n. 1, p. 148-177, 2023. Disponível em: [https://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/pt\\_BR/article/view/13706](https://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/pt_BR/article/view/13706). Acesso em: 18 mai. 2026.

SOUSA, R. A. P. *O processo de modernização da agricultura em Goiás: a terra como fonte de riqueza e sua dinâmica produtiva (1960-2017)*. 2018. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Goiás (Brazil). Disponível em: <https://www.proquest.com/openview/a03cc1713752f0befc59d1872b518717/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>. Acesso em: 17 jan. 2026.

TAVEIRA, A. V. A. et al. Estado federal e a distribuição de competências entre as unidades federadas: a constituição brasileira e serviços essenciais”. *International Journal of Development Research*, v. 10, n. 10, p. 41466-41473, 2020. Disponível em: [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/65031094/Artigo\\_Publicado-libre.pdf?1606329503=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DESTADO\\_FEDERAL\\_E\\_A\\_DISTRIBUICAO\\_DE\\_COMPE.pdf&Expires=1776091985&Signature=EtnWX6M3o9milrmkE-cJ862kj1yP6HJFJy7a9iJMSxdEL2kREhjfErqHer8w5lr6VrN0bUENoq3qQknRgtzs-nKs9r7cWtMQWKAJrYXV68f1hfRZQuFBc1oYNSiZASuSI29ftGLVkDq96cQJ212fmmnXUvzU2nJtbMS2p5JUXmgSMGCFJwvmdEEKwbAtml3mC8Z56o1yPp9NkKG5ldm8sT3QmDOMrk1NDm5FOvRsH~TkpOanNwMj80zzlUS-HPGH6c-31NRR3ouNAzxLoB4fZRA-hsXI6dhvfsYAOYpbyC4bl83ShjE2d8Pj11aNIZ2OaOqtWra31N7HxNU2kbMTQ\\_\\_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/65031094/Artigo_Publicado-libre.pdf?1606329503=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DESTADO_FEDERAL_E_A_DISTRIBUICAO_DE_COMPE.pdf&Expires=1776091985&Signature=EtnWX6M3o9milrmkE-cJ862kj1yP6HJFJy7a9iJMSxdEL2kREhjfErqHer8w5lr6VrN0bUENoq3qQknRgtzs-nKs9r7cWtMQWKAJrYXV68f1hfRZQuFBc1oYNSiZASuSI29ftGLVkDq96cQJ212fmmnXUvzU2nJtbMS2p5JUXmgSMGCFJwvmdEEKwbAtml3mC8Z56o1yPp9NkKG5ldm8sT3QmDOMrk1NDm5FOvRsH~TkpOanNwMj80zzlUS-HPGH6c-31NRR3ouNAzxLoB4fZRA-hsXI6dhvfsYAOYpbyC4bl83ShjE2d8Pj11aNIZ2OaOqtWra31N7HxNU2kbMTQ__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA). Acesso em: 14 fev. 2026.

VIEIRA, A. C. P. et al. Ecossistema de inovação na cadeia do agronegócio no polo de Rio Verde—GO. *Contribuciones a Las Ciencias Sociales*, São José dos Pinhais, v.17, n.1, p. 9174-9199, 2024. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Adriana-Vieira-10/publication/378070653\\_Ecossistema\\_de\\_inovacao\\_na\\_cadeia\\_do\\_agronegocio\\_no\\_polo\\_de\\_Rio\\_Verde\\_-\\_GO\\_Innovation\\_ecosystem\\_in\\_the\\_agribusiness\\_chain\\_at\\_the\\_Rio\\_Verde\\_pole\\_-\\_GO/links/65c522fa79007454976ad11b/Ecossistema-de-inovacao-na-cadeia-do-agronegocio-no-polo-de-Rio-Verde-GO-Innovation-ecosystem-in-the-agribusiness-chain-at-the-Rio-Verde-pole-GO.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Adriana-Vieira-10/publication/378070653_Ecossistema_de_inovacao_na_cadeia_do_agronegocio_no_polo_de_Rio_Verde_-_GO_Innovation_ecosystem_in_the_agribusiness_chain_at_the_Rio_Verde_pole_-_GO/links/65c522fa79007454976ad11b/Ecossistema-de-inovacao-na-cadeia-do-agronegocio-no-polo-de-Rio-Verde-GO-Innovation-ecosystem-in-the-agribusiness-chain-at-the-Rio-Verde-pole-GO.pdf). Acesso em: 12 nov. 2025.

VIEIRA, A. H; CORREIA, A. F.; FARIAS, T. Regularização fundiária urbana (REURB) enquanto política de gestão de conflitos fundiários no Brasil. *Ratio Juris*, v. 19, n. 39, p. 319-352, 2024. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5857/585782152011/585782152011.pdf>. Acesso em: 21 mar. 2026.

ZANGIROLAMI, A. A.; VIEIRA, M. A. Regularização fundiária em chácaras de recreio: REURB-e como condomínio de lotes residencial Campos Verdes em Álvares Machado-SP. *Saber Acadêmico*, n. 38, 2024. Disponível em: <https://publicacoes.uniesp.edu.br/index.php/3/article/view/307>. Acesso em: 14 nov. 2025.

**APÊNDICE**



Com o povo, construindo um novo amanhã.

|                    |
|--------------------|
| Fls nº.: 02        |
| Ass.: [assinatura] |

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

## CERTIDÃO DE AUTUAÇÃO E REMESSA

Processo Legislativo nº: 00064/2025

Projeto de Lei Complementar nº 380/2025

Autor: Poder Executivo

Certifico que os presentes autos foram autuados e digitalizados nesta data, às 17:00 hs, com 114 folhas. Ato seguinte, REMETO-OS a DIRETORIA LEGISLATIVA para as devidas providências.

Rio Verde, 17 de março de 2025.

[assinatura]

ENCARREGADO (A) DO SETOR DE AUTUAÇÃO

| TRAMITAÇÃO                                                                                       |          |    |                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|----------------------------|----------|
| Quórum para aprovação                                                                            |          |    |                            |          |
| ANDAMENTO                                                                                        |          |    |                            |          |
|                                                                                                  | Data     |    | Remeter a(s) comissão(ões) | Data     |
| 1 - Leitura                                                                                      | 17/03/25 | 1ª | A Comissão CCJ e R         | 17/03/25 |
| 2 – 1ª Votação                                                                                   | 20/08/25 | 2ª | Obras                      | 18/03/25 |
| Aprov. por (19) votos favor.( ) contrários.( ) abstenções. Desap.( ) votos cont.( ) fav.( ) abs. |          |    |                            |          |
| 3 – 2ª Votação                                                                                   | 20/08/25 | 3ª |                            |          |
| Aprov. por (19) votos favor.( ) contrários.( ) abstenções. Desap.( ) votos cont.( ) fav.( ) abs. |          |    |                            |          |
| 4 - Redação final                                                                                | 20/08/25 | 4ª |                            |          |
| Aprov. por (X) unanimidade.( ) favoráveis.( ) contrários. Desap.( ) votos cont.( ) fav.( ) abs.  |          |    |                            |          |
| 5 - Lei nº. 380/2025                                                                             |          |    |                            |          |
| 6 -                                                                                              |          |    |                            |          |
| 7 - Vista ver.:                                                                                  |          |    |                            |          |

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 380/2025.**

Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE- GO APROVA:**

Art. 1º A Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“CAPÍTULO V-A**

**DAS SANÇÕES EM CASO DE DESCUMPRIMENTO**

Art. 25-A. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente, ou que descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, estará sujeito às seguintes sanções:

I - aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire de área loteada, e,

II - paralisação imediata das atividades de construção até a regularização total das pendências.

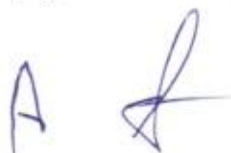
§ 1º Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste artigo, a autoridade policial competente será oficiada para apuração de possíveis violações penais.

§ 2º A regularização do empreendimento estará condicionada ao cumprimento das normas pertinentes e ao pagamento integral da multa aplicada.

Art. 25-B. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados, que mesmo após notificação formal pela autoridade competente, persistir em descumprir as normas e as obrigações legais estará sujeito a:

I – aplicação em dobro da multa prevista no inciso I do art. 25-A desta lei, e,

II - interdição total do empreendimento ou obra, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|                    |
|--------------------|
| Fis nº.: 04        |
| Ass.: [assinatura] |

**64 3602 8000**

Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34

[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

§ 1º A continuidade de obras embargadas ou a impossibilidade de regularização poderá resultar na demolição parcial ou total das estruturas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º Caso, no período de 05 (cinco) anos contados da aplicação da sanção, o proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados der início a novo loteamento ou desmembramento de área sem a devida autorização do órgão público competente, ou, ainda, se descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, a multa do inciso I do art. 25-A será aplicada em valor triplicado.”

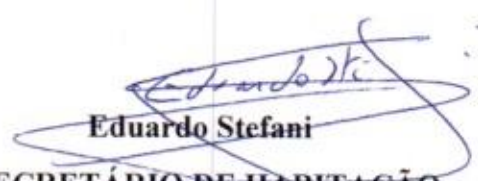
Art. 2º Os empreendimentos irregulares em execução na data de entrada em vigor desta lei serão notificados para a imediata paralisação das obras e para promoverem a sua regularização, na forma da lei, sob pena de aplicação das sanções acrescidas por esta lei à Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021.

Art. 3º Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito de Rio Verde**, aos 13 de março de 2025.

  
Wellington Soares Carrijo Filho  
PREFEITO DE RIO VERDE

  
Vinícius Fonsêca Campos  
PROCURADOR-GERAL

  
Eduardo Stefani  
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO  
E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|                    |
|--------------------|
| Fls nº.: 03        |
| Ass.: [assinatura] |

**64 3602 8000**Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)**Mensagem nº 34/2025**

Rio Verde-GO, 13 de março de 2025.

**Ref.:** Projeto de Lei que altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

**Justificativa.**

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei tem como objetivo incluir à Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, sanções administrativas ao proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições da referida lei ou do decreto de aprovação do loteamento.

A proposta busca garantir o cumprimento das normas urbanísticas e ambientais, prevenindo práticas irregulares que possam comprometer o desenvolvimento sustentável e a organização territorial do município.

A necessidade de sanção para coibir a criação de centros urbanos em áreas rurais sem infraestrutura e planejamento surgiu a partir da análise de estudo realizado pelo Secretário de Habitação de Rio Verde, Eduardo Stefani que, em seu Mestrado em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento, da Universidade de Rio Verde, realizou o levantamento de loteamentos irregulares na zona rural do Município de Rio Verde.

O estudo do Secretário evidenciou a crescente e a desordenada ocupação dessas áreas, apontando os riscos de impactos ambientais, sociais e econômicos decorrentes da falta de planejamento adequado, interferindo diretamente nas áreas agrícolas do município e na qualidade de vida do cidadão, o que justifica a implementação de medidas sancionatórias para preservar o ordenamento territorial e garantir o desenvolvimento sustentável do município.

Assim, a medida prevê como sanção a aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire da área irregularmente loteada, além da imediata paralisação das atividades de construção até que as pendências sejam regularizadas.

Caso haja notificação formal pela autoridade competente e o descumprimento das obrigações legais persista, as sanções serão aplicadas de forma mais rígida, com a multa dobrando de valor em relação à prevista anteriormente, além da interdição total do empreendimento ou obra.



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|                   |
|-------------------|
| Fls nº: 06        |
| Ass: [assinatura] |

**64 3602 8000**

Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34

[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

No caso de continuidade das obras embargadas ou se estas não puderem ser regularizadas, poderá ser determinada a sua demolição parcial ou total.

E, se, dentro do prazo de cinco anos da aplicação da sanção, ocorrer nova infração, ainda que em outro empreendimento, a multa será triplicada.

O valor da multa foi fixado com base nas características do empreendimento, pois um valor inferior não teria força coercitiva para garantir o cumprimento das normas estabelecidas.

Em diversos casos, após o parcelamento, essas áreas são negociadas com valores que superam os R\$ 100,00 por metro quadrado, o que torna o negócio bastante lucrativo.

Dessa forma, uma multa de valor irrisório não representaria um risco significativo para o empreendimento irregular, tornando-a pouco dissuasiva em relação ao descumprimento das disposições legais ou do decreto de aprovação do loteamento, o que poderia incentivar a continuidade da infração sem grandes consequências econômicas.

Desse modo, o valor da multa foi fixado com base em seu caráter pedagógico, de maneira a garantir que o custo do descumprimento seja suficientemente elevado para desestimular práticas irregulares que vêm ocorrendo na atualidade e assegurar o cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas.

A execução de empreendimentos irregulares pode acarretar inúmeros impactos ambientais, econômicos e sociais, revelando-se o valor da multa proporcional ao interesse público que se busca proteger.

No âmbito ambiental, os impactos incluem desmatamentos, uso inadequado do solo, destinação inadequada do esgotamento sanitário, poluição de rios, degradação de áreas de preservação e comprometimento da biodiversidade.

Além disso, as multas ambientais, por exemplo, nos termos da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Do ponto de vista econômico, os prejuízos são expressivos, com a emissão de documentos irregulares e parcelamentos ao arrepio da lei, o que impede a consolidação da propriedade e torna a posse dessas áreas precária e a comercialização uma conduta tipificada como crime.

Em termos sociais, os impactos são igualmente significativos, com a ocupação irregular de terrenos por indivíduos que não possuem acesso a uma infraestrutura básica, como saneamento, vias públicas e redes de serviços essenciais, o que compromete a qualidade de vida e o direito a uma moradia digna, além de agravar problemas como a desigualdade social e a marginalização dessas populações.

Portanto, a previsão de multas e sanções para empreendimentos ilegais desestimula violações ao ordenamento urbano, prevenindo danos ao desenvolvimento sustentável. Essas sanções fortalecem a fiscalização, garantem a efetividade da legislação,



PREFEITURA DE

**RIO VERDE****64 3602 8000**Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

protegem o meio ambiente e asseguram que a gestão municipal esteja devidamente equipada para enfrentar os desafios da regularização fundiária.

Os empreendimentos irregulares em execução na data de entrada em vigor da lei serão notificados pela Administração para que as obras sejam imediatamente paralisadas e para que tomem as medidas necessárias à sua regularização, concedendo-lhes a oportunidade de corrigir as irregularidades antes da imposição das sanções que passaram a ser previstas.

A notificação tem como objetivo assegurar o cumprimento das normas legais, o ordenamento urbano e o desenvolvimento sustentável da região, proporcionando aos responsáveis a oportunidade de regularizar os empreendimentos e garantindo o respeito às diretrizes de planejamento e preservação ambiental que, se não respeitadas, provocarão a aplicação das penalidades propostas por este projeto.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação deste Projeto de Lei, reiterando nossos votos elevada consideração e apreço.

Respeitosamente,

Wellington Soares Carrijo Filho

**PREFEITO MUNICIPAL**

Fls nº.: 08

Ass.: 

# **LEVANTAMENTO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES EXISTENTES NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE RIO VERDE**

**Eduardo Stefani**

**Mestrado em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento - Universidade de Rio Verde**

**Rio Verde, GO**

**2025**

# ESTRUTURA

1. Descrição da situação existente;
2. Metodologia de levantamento de dados;
3. Apresentação dos resultados.

# 1. Descrição da situação existente

➤ Expansão e valorização das áreas urbanas;



➤ Criação de **centros urbanos** em **áreas rurais** sem infraestrutura e planejamento;



➤ Áreas particulares comercializadas **sem registro** emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;



➤ **Prejuízos ambientais:** desmatamentos, uso irregular do solo, poluição de rios, etc.



➤ **Prejuízos econômicos:** documentos irregulares e impossibilidade de financiamento bancário e licenciamentos.

# 1. Descrição da situação existente

➤ Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021 (RIO VERDE, 2021):

Dispõe sobre o **parcelamento do solo** para implantação de sítios e chácaras de recreio em **Zona Urbana Específica** e dá outras providências.

➤ Capítulo V:

**Regularização de Loteamentos Irregulares.**

➤ Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária:

Dificuldades na aplicação da lei, verificando a necessidade de um **levantamento da situação existente**, como subsídio para adequação da legislação.

## 2. Metodologia de levantamento de dados

- **Análise das imagens de satélite do Município de Rio Verde nos anos de 2020 e 2024;**
- **Aplicação de questionário socioeconômico realizado aos moradores dos loteamentos entre os meses de dezembro de 2024 a janeiro de 2025;**
- **Busca de certidões no Cartório de Registro de Imóveis.**

## 2. Metodologia de levantamento de dados

### 2.1. Dados levantados por meio da **análise das imagens de satélite**:

- Quantidade de loteamentos existentes;
- Distância dos loteamentos ao perímetro urbano;
- Área dos loteamentos existentes;
- Quantidade de lotes que compõe cada loteamento;
- Quantidade de lotes que possuem edificação;
- Quantidade de lotes que possuíam edificação no ano de 2020 (marco temporal estabelecido pela Lei 208/2021);
- Quantidade de lotes que invadem Áreas de Preservação Permanente;
- Área dos lotes.

## 2. Metodologia de levantamento de dados

2.2. Dados levantados por meio de **questionário socioeconômico** aos moradores dos loteamentos:

- Idade dos moradores;
- Sexo;
- Renda familiar;
- Número de moradores por lote;
- Tempo de ocupação;
- Finalidade da ocupação (residência, lazer, fonte de renda, etc.);
- Forma de aquisição do terreno (compra, herança, doação, invasão, etc.).

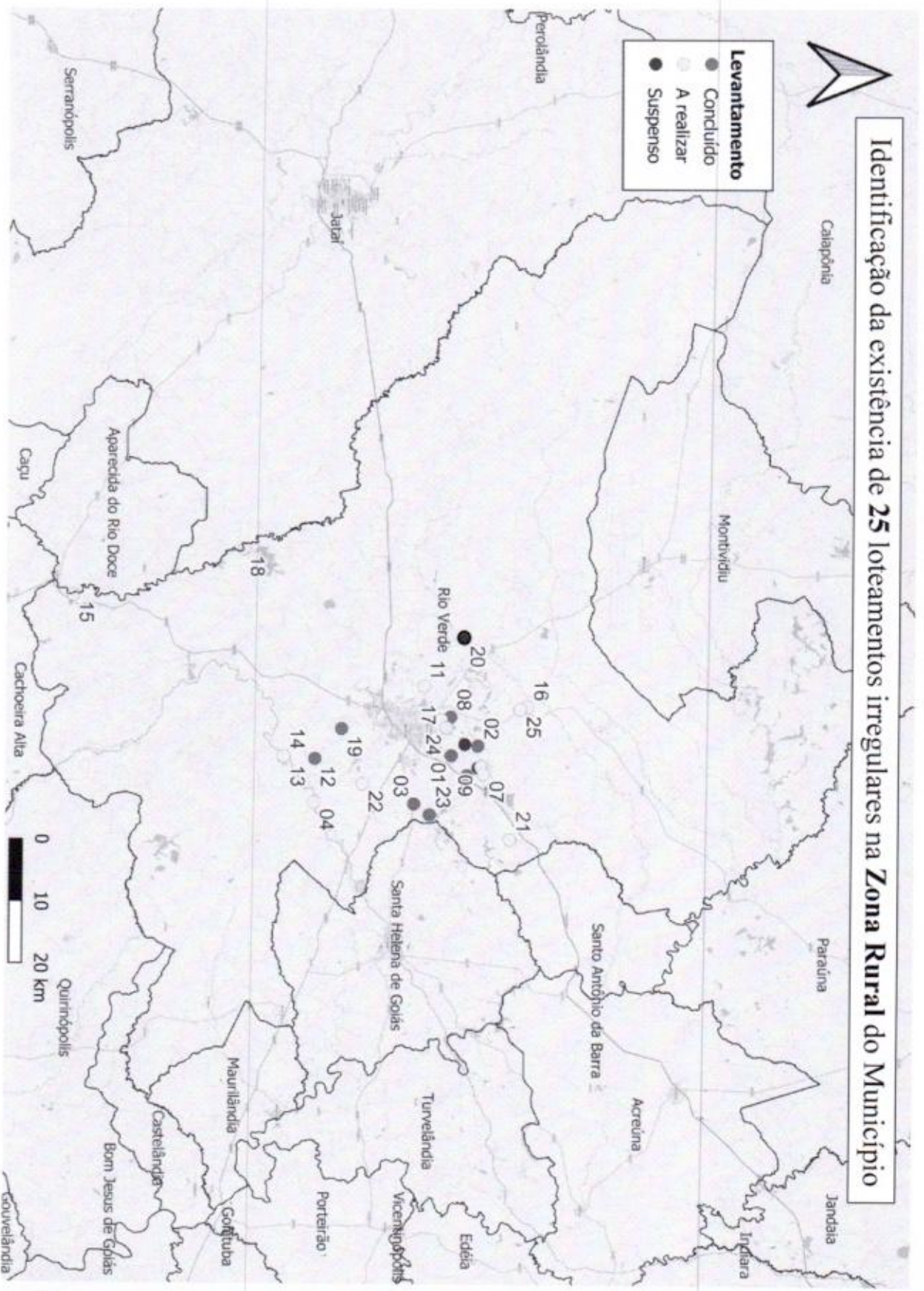
## 2. Metodologia de levantamento de dados

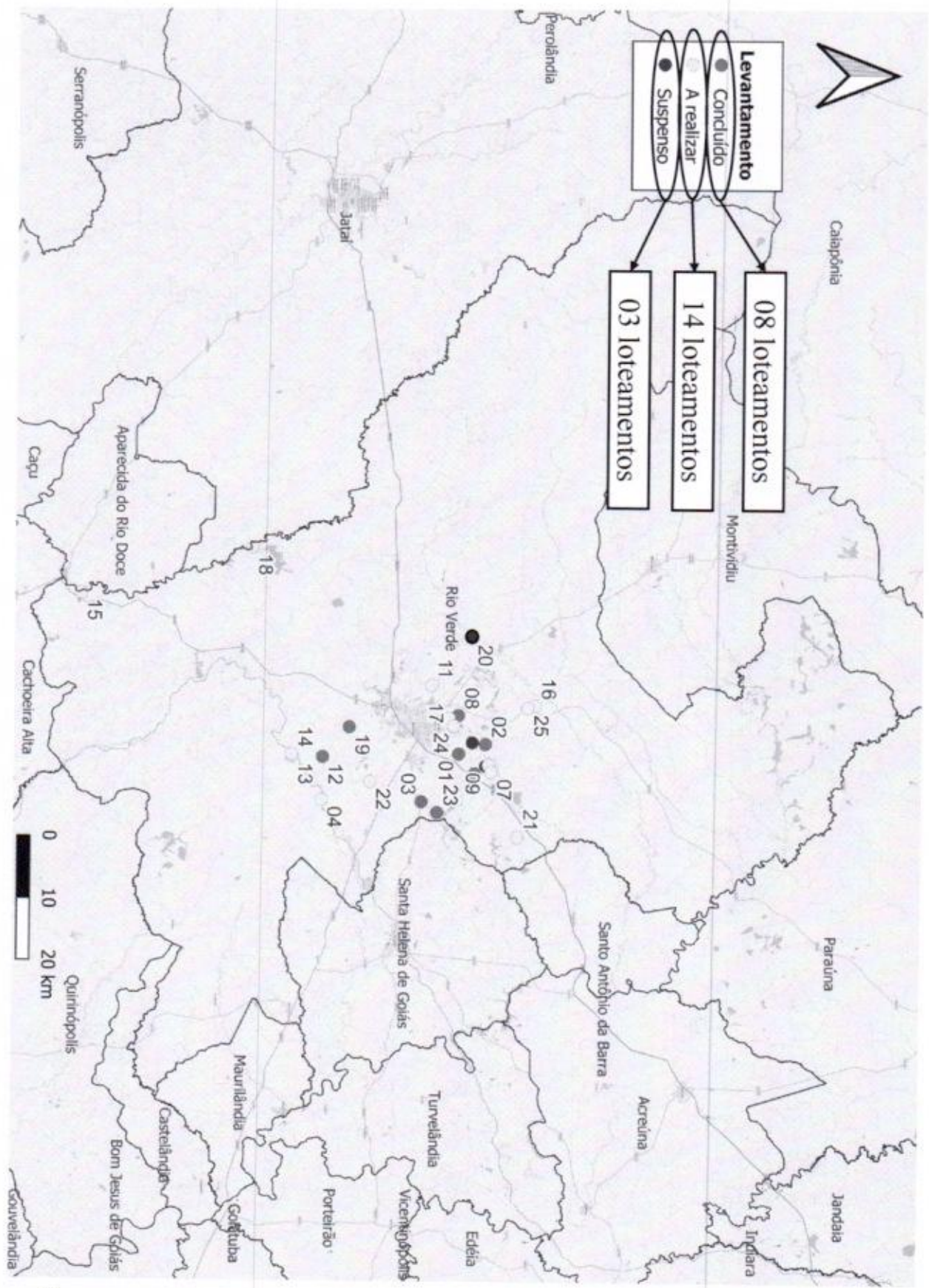
2.3. Dados levantados por meio da busca de certidões no Cartório de Registro de Imóveis:

- Número de matrícula do loteamento;
- Nome do proprietário da matrícula;
- Nome da gleba.

### 3. Apresentação dos resultados

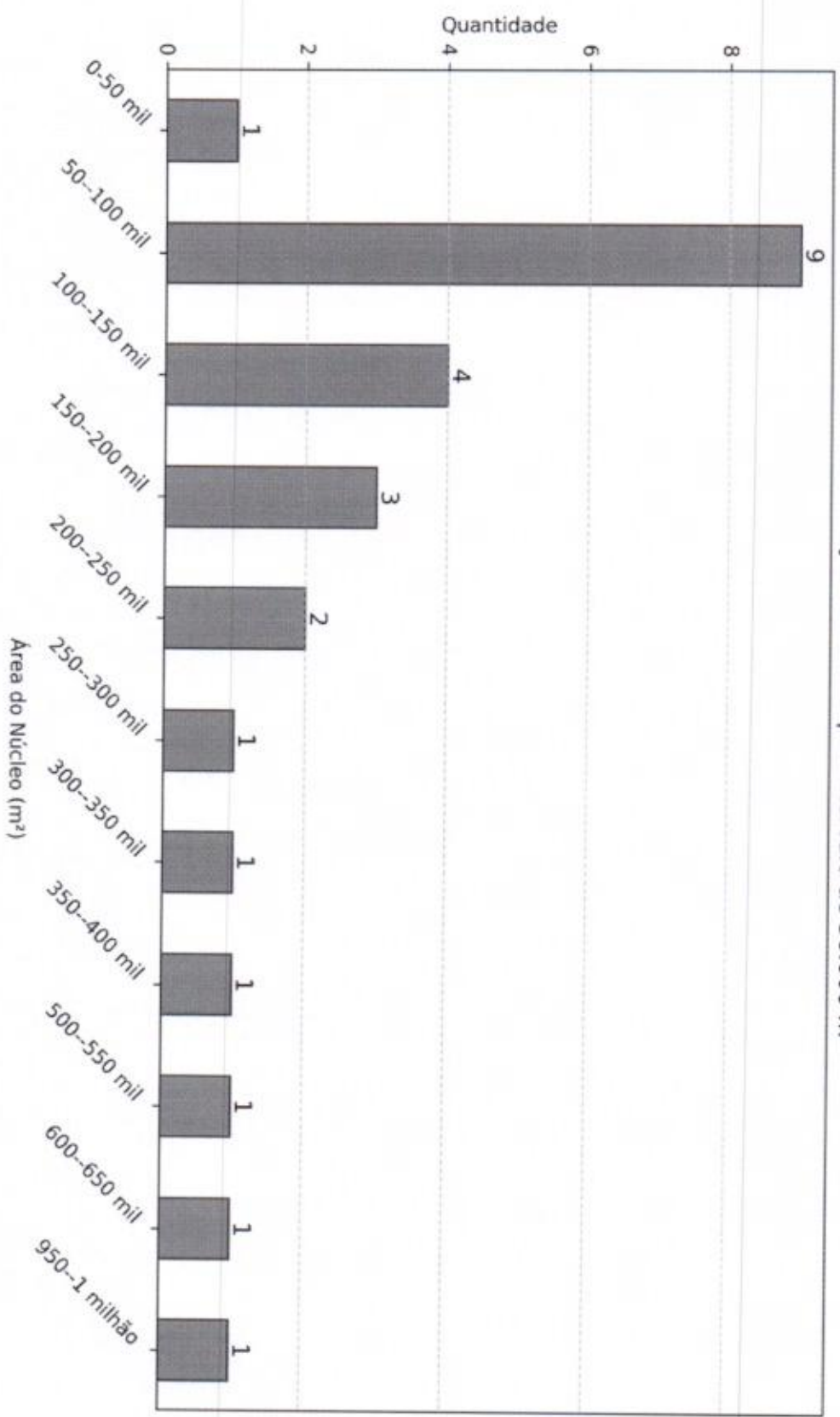
Identificação da existência de 25 loteamentos irregulares na Zona Rural do Município





Relação das áreas dos **25 loteamentos irregulares** encontrados

Distribuição das Áreas por Intervalo de 50.000 m<sup>2</sup>

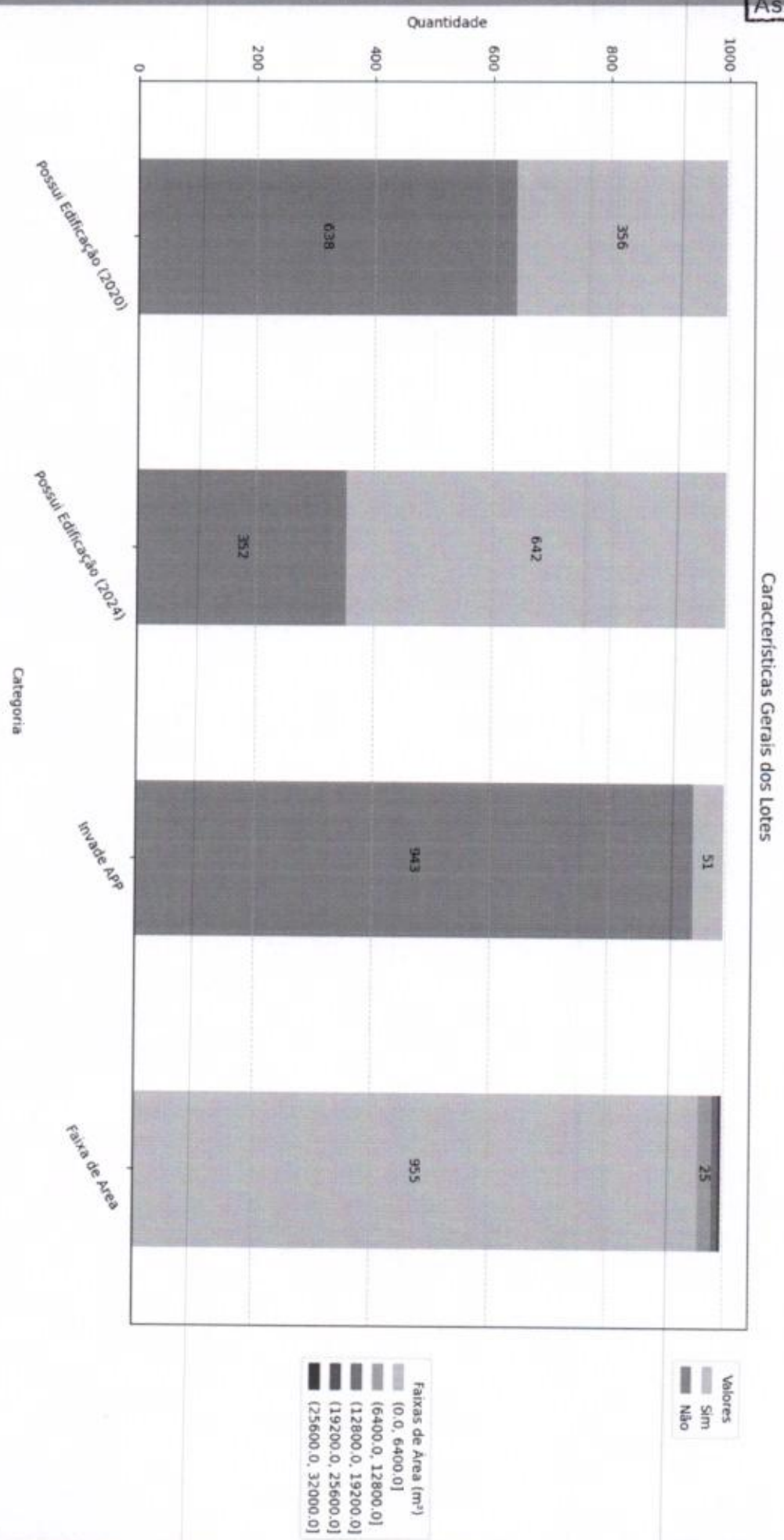


**Relação dos loteamentos analisados**

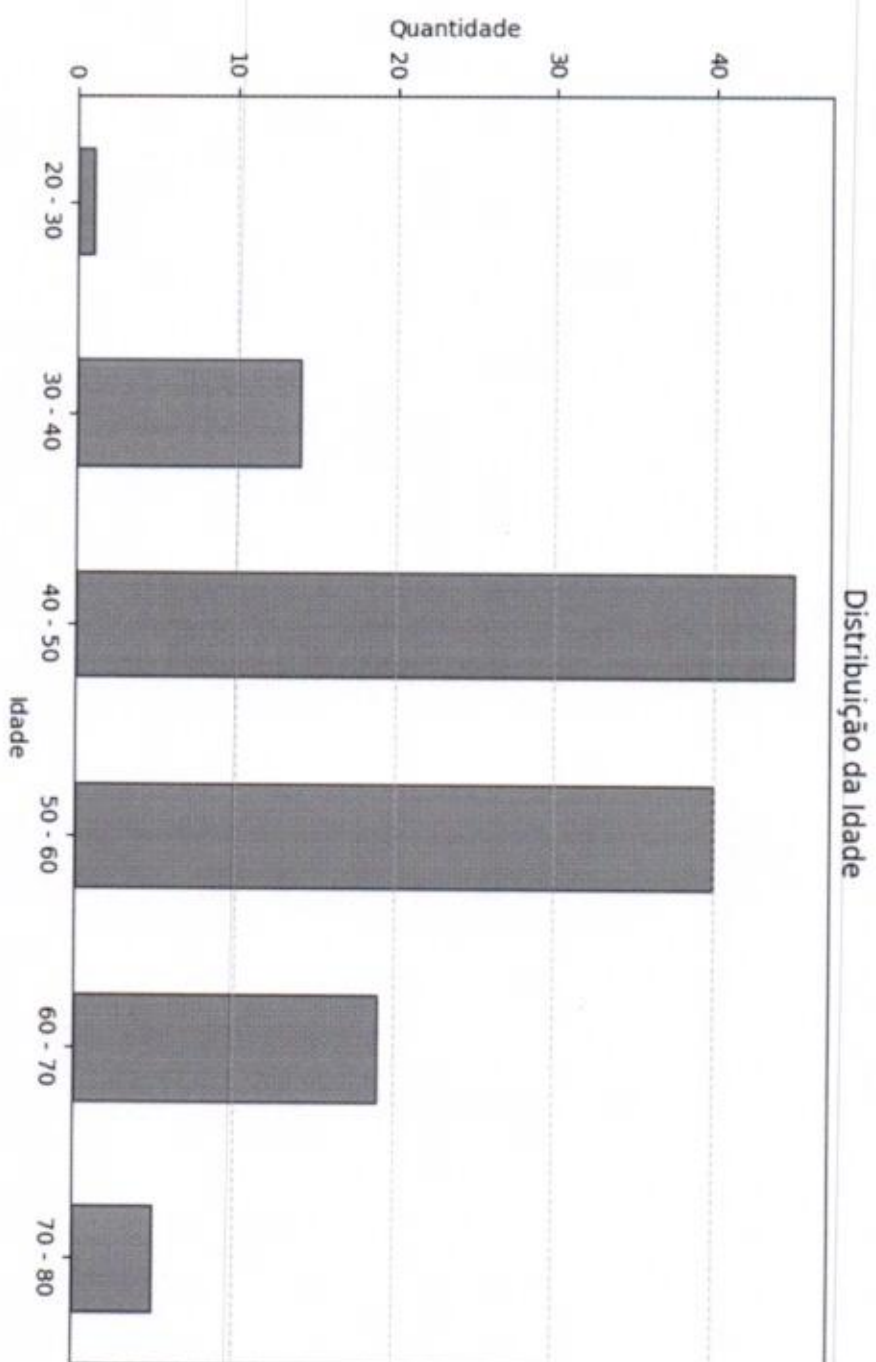
| Número de identificação | Nome do loteamento       | Loteador                | Matrícula | Proprietário da matrícula                 | Nome da gleba                        | Distância do perímetro urbano (km) | Área do núcleo (m²) | Número de lotes |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 1                       | Residencial da laje      | José Carlos (Mussolin)  | 82.879    | Paulo Marques de Matos e outros           | Fazenda Lage                         | 6,55                               | 162.949,30          | 117             |
| 2                       | Fazenda Boa Vista        | Enildo Cabral           | 21.769    | Rosita Carolina Ferreira Arantes          | Fazenda Boa Vista Lage               | 10,80                              | 647.918,75          | 200             |
| 3                       | Douradinho               | José Carlos (Mussolin)  | 33.014    | Euclydes José Dias                        | Fazenda São Tomáz Douradinho         | 7,70                               | 517.542,84          | 162             |
| 6                       | Recanto das chácaras     | Lazaro Arantes (Goiaba) | 10.965    | Anísio Pereira de Faria e outros          | Fazenda Lage                         | 11,20                              | 989.149,05          | 154             |
| 8                       | Cabeceira da laje        | José Carlos (Mussolin)  | 68.057    | Wellington Ribeiro de Ataídes             | Fazenda Cabeceira da Lage ou Laginha | 4,50                               | 373.216,65          | 143             |
| 12                      | Água limpa               | José Carlos (Mussolin)  | 42.866    | Geraldo Cézar da Silva                    | Fazenda São Tomás Bebedouro          | 14,20                              | 162.714,90          | 49              |
| 19                      | Recanto dos pássaros     |                         | 35.556    | Espólio de Sebastiana de Freitas e outros | Fazenda São Tomás Abóbora            | 6,50                               | 50.314,43           | 22              |
| 23                      | Loteamento Três Bens     | José Carlos (Mussolin)  | 95.832    | Elson da Silva Castro                     | Fazenda São Tomás Douradinho         | 10,40                              | 228.084,72          | 93              |
| 5 <sup>ab</sup>         |                          | Clarice                 |           |                                           |                                      | 8,80                               | 94.691,50           | 43              |
| 20 <sup>ab</sup>        | Chef. e Valle dos Lirios |                         | 52.173    | Eduardo de Oliveira Franco e outros       | Fazenda Rancho Feliz                 | 17,00                              | 44.137,71           | 11              |
| 9 <sup>abc</sup>        | Laje Boa Vista           | Alcir                   |           |                                           |                                      | 10,20                              | 88.951,20           | 90              |

**Legenda:** a – Levantamento suspenso; b - Questionário socioeconômico não foi aplicado; c – Análise das imagens de satélite não foi realizada.

Dados levantados por meio da análise das imagens de satélite de 10 loteamentos irregulares

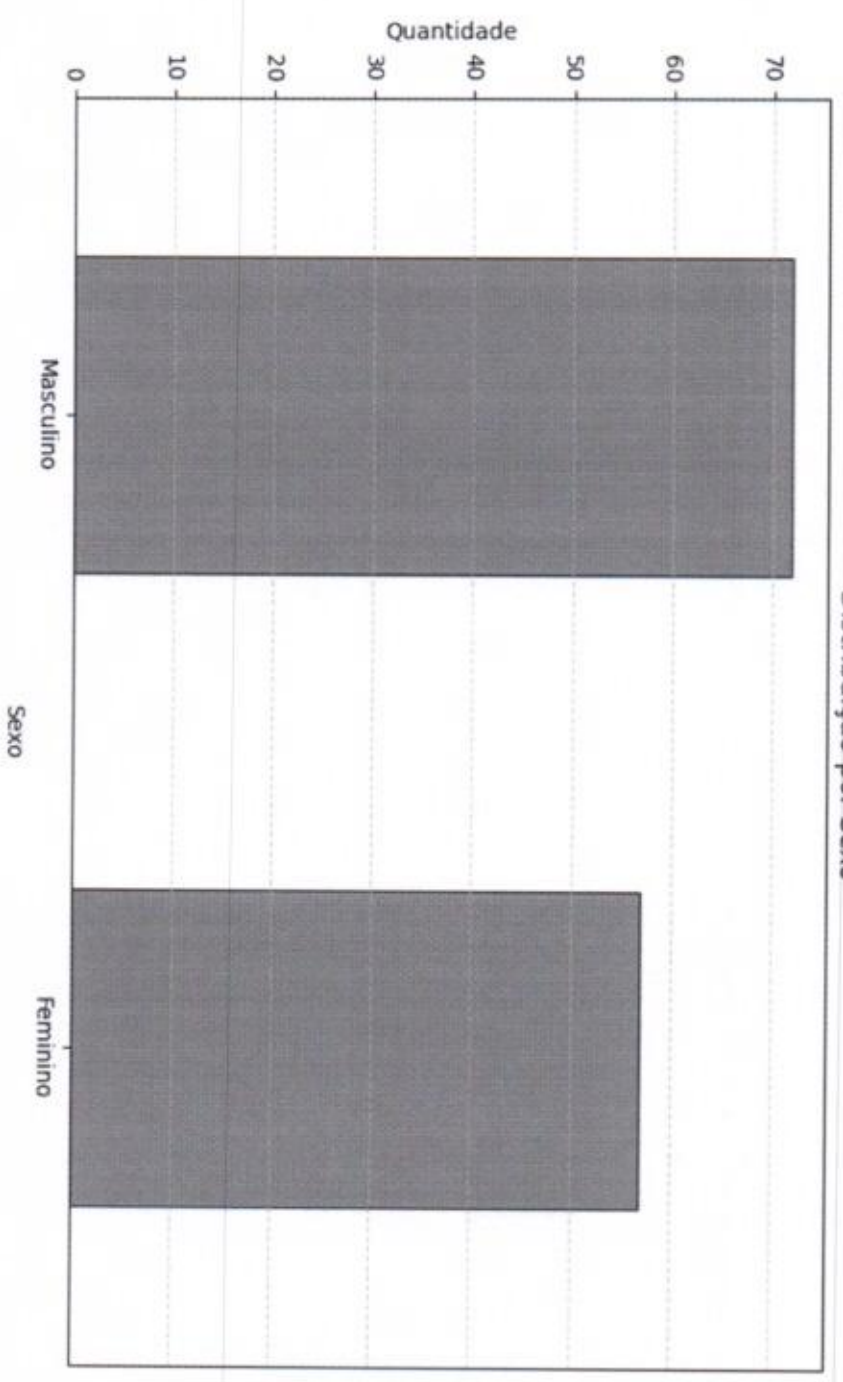


Dados levantados por meio da aplicação de questionário socioeconômico em 08 loteamentos irregulares

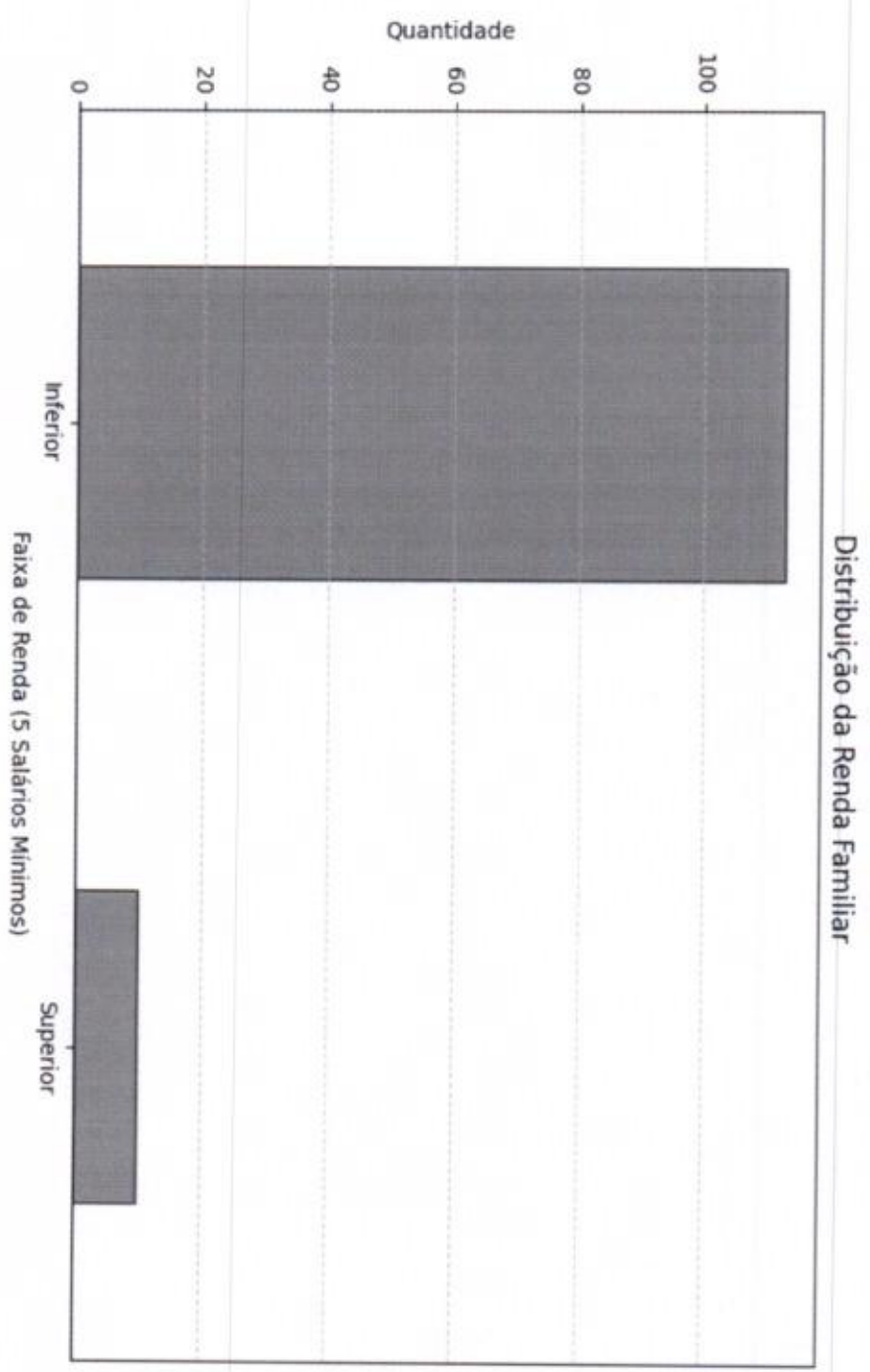


Dados levantados por meio da aplicação de questionário socioeconômico em 08 loteamentos irregulares

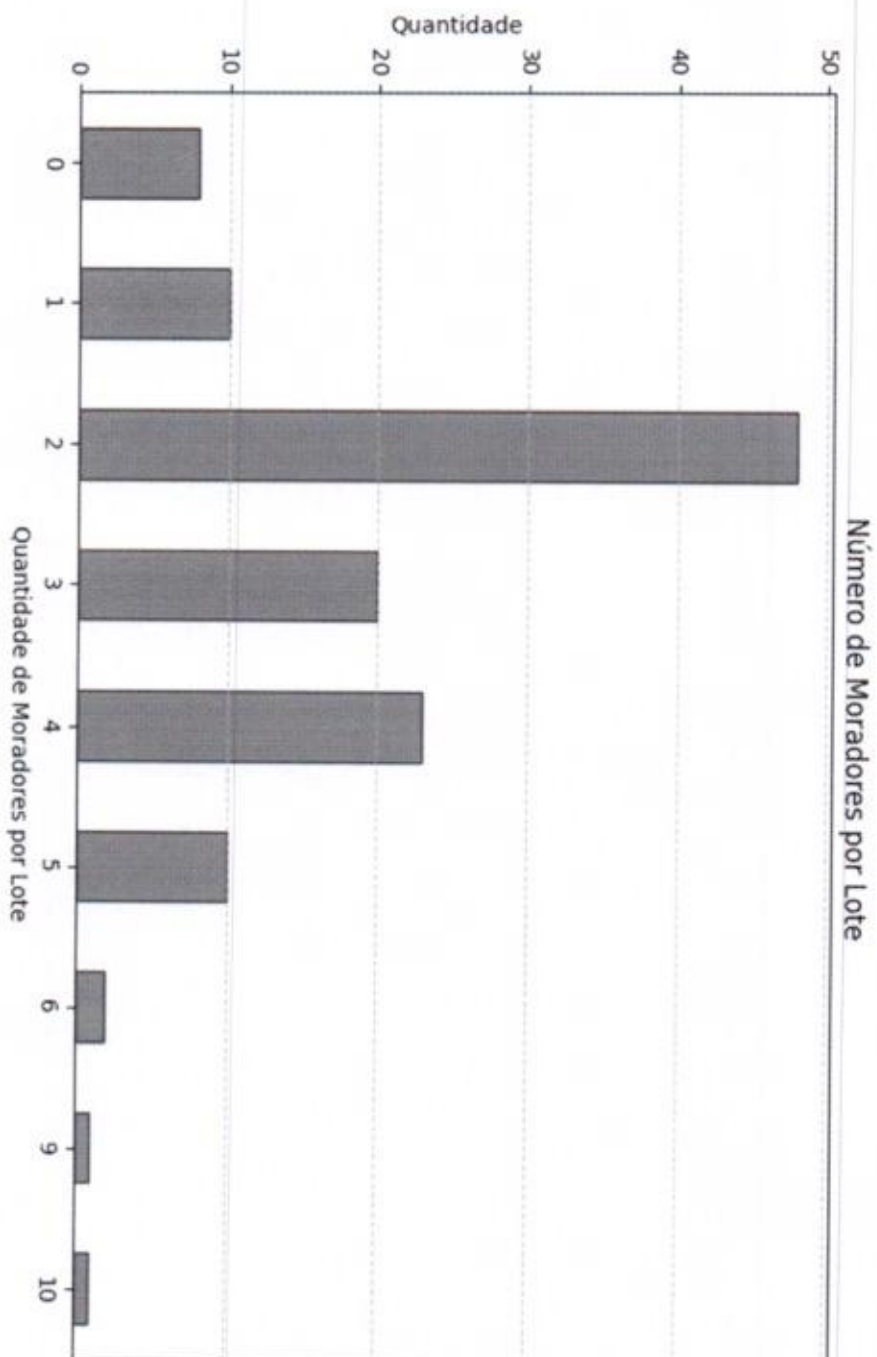
Distribuição por Sexo



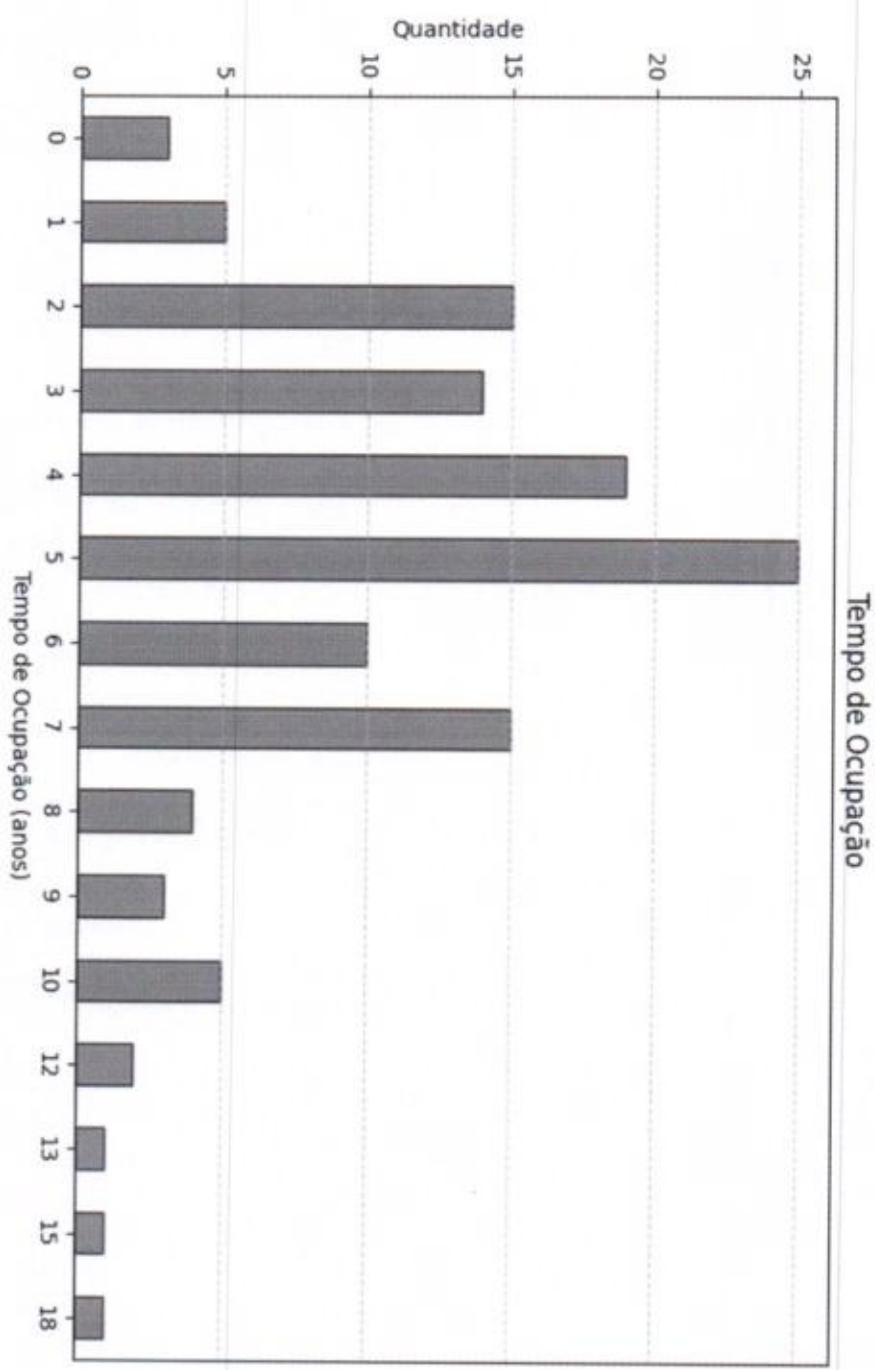
Dados levantados por meio da aplicação de questionário socioeconômico em 08 loteamentos irregulares



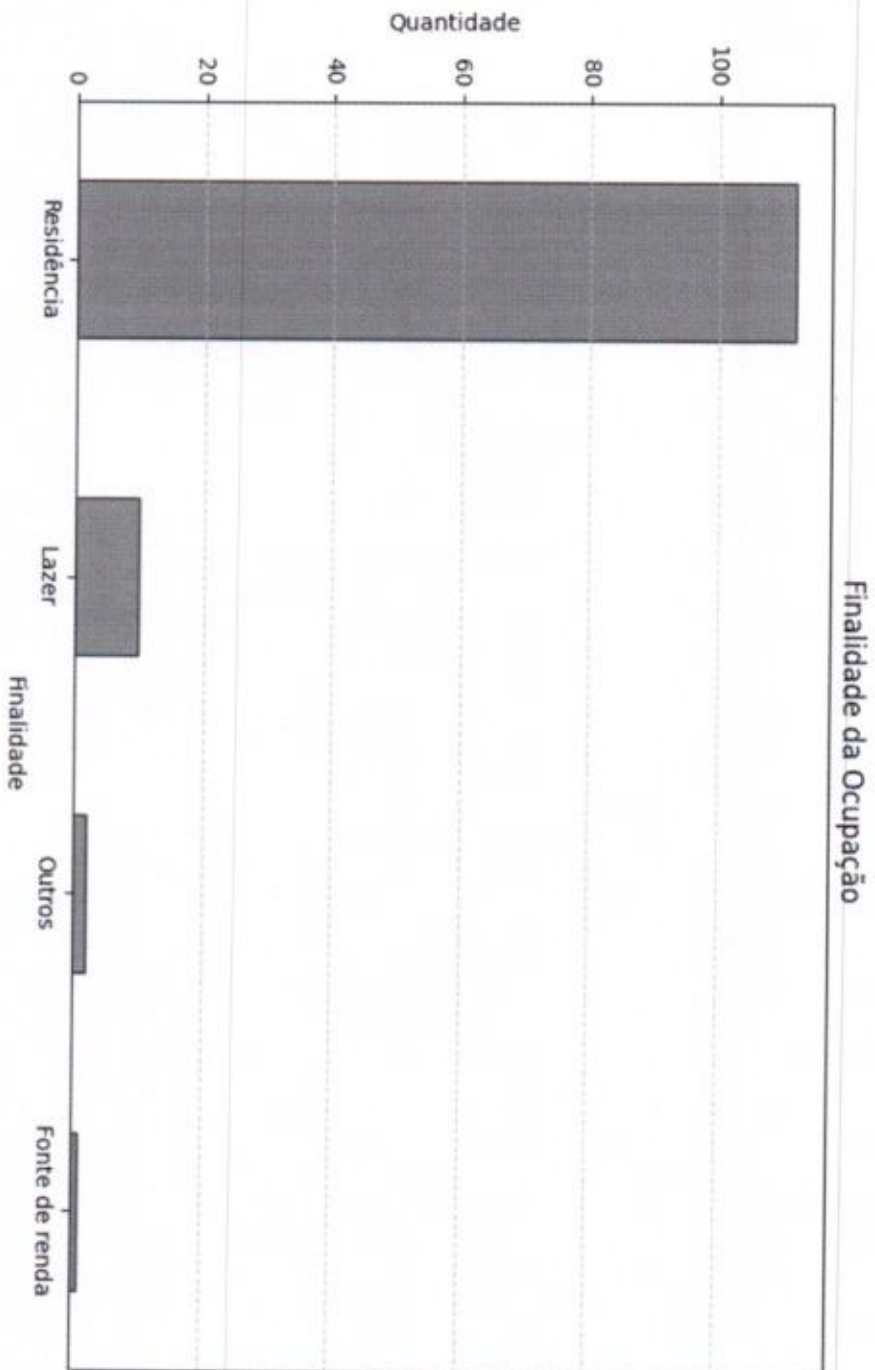
Dados levantados por meio da aplicação de questionário socioeconômico em 08 loteamentos irregulares



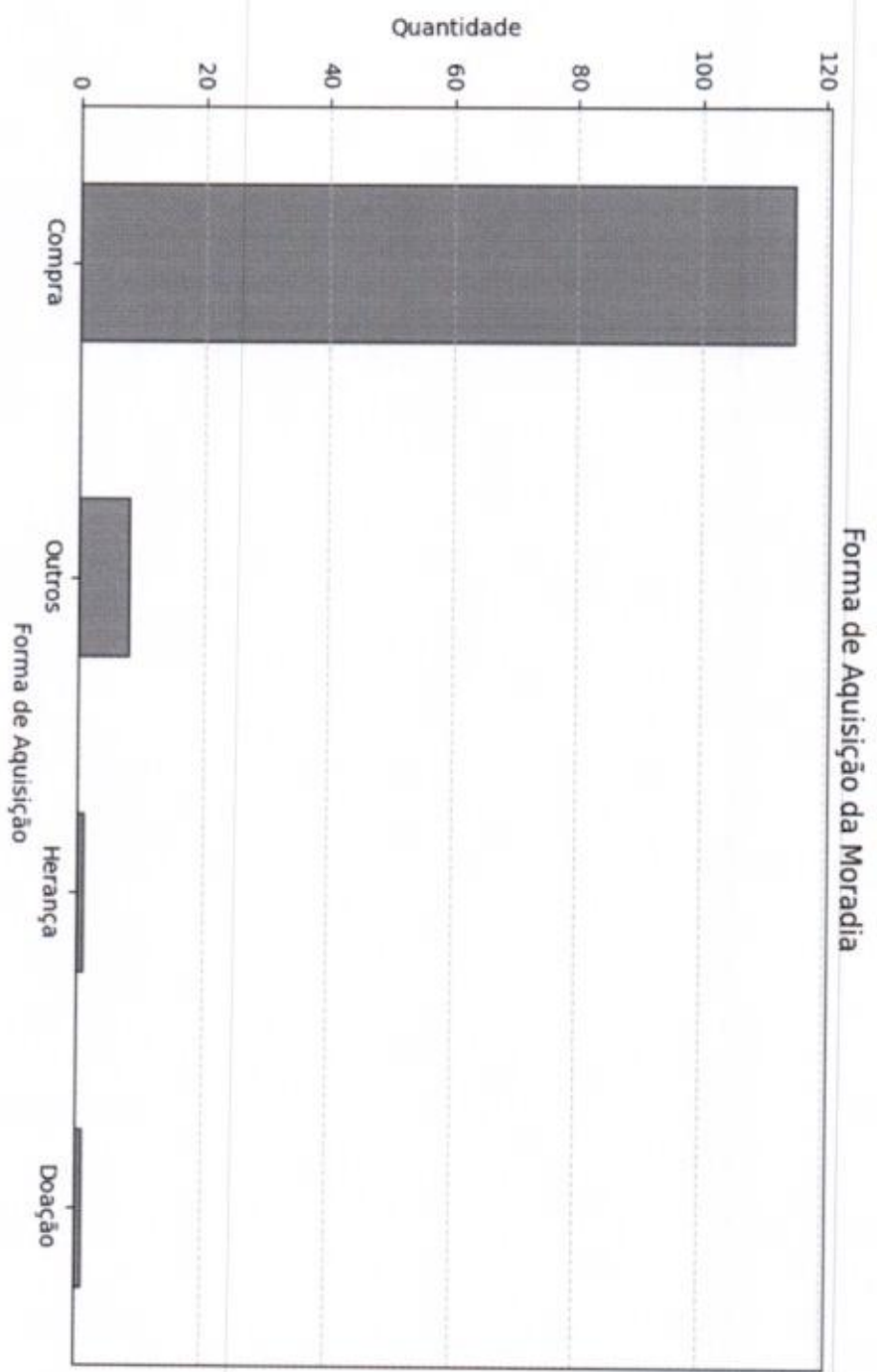
Dados levantados por meio da aplicação de questionário socioeconômico em 08 loteamentos irregulares



Dados levantados por meio da aplicação de questionário socioeconômico em 08 loteamentos irregulares



Dados levantados por meio da aplicação de **questionário socioeconômico** em **08 loteamentos irregulares**



Fls nº.: 29

Ass.: 



Imagem de 2024

#### **Loteamento 01**

- **Nome:**  
Residencial da laje;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 82.879;
- **Proprietário da matrícula:**  
Paulo Marques de Matos e outros;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda Lage;
- **Área:** 162.949,30 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 117.

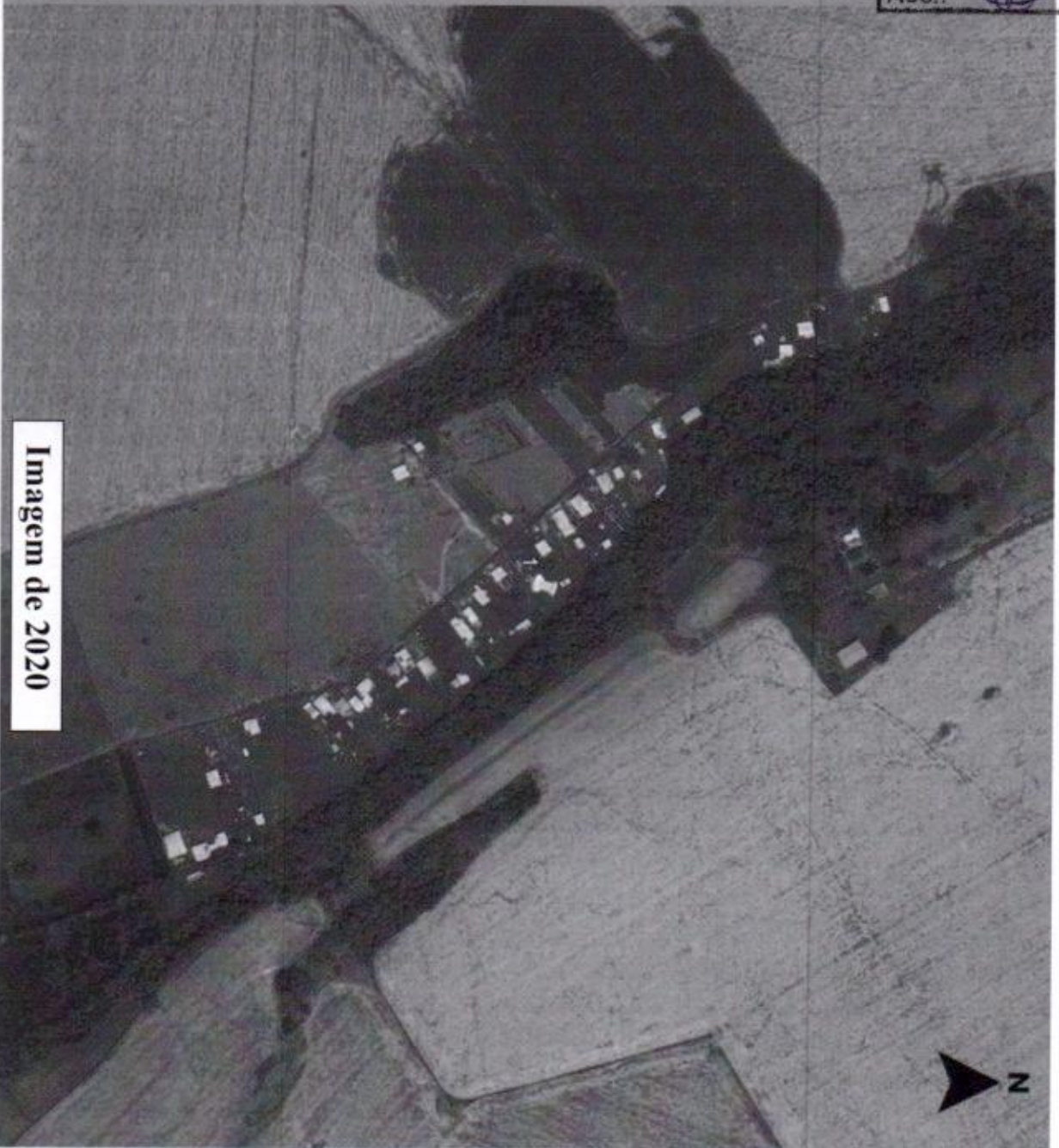


Imagem de 2020

**Loteamento 01**

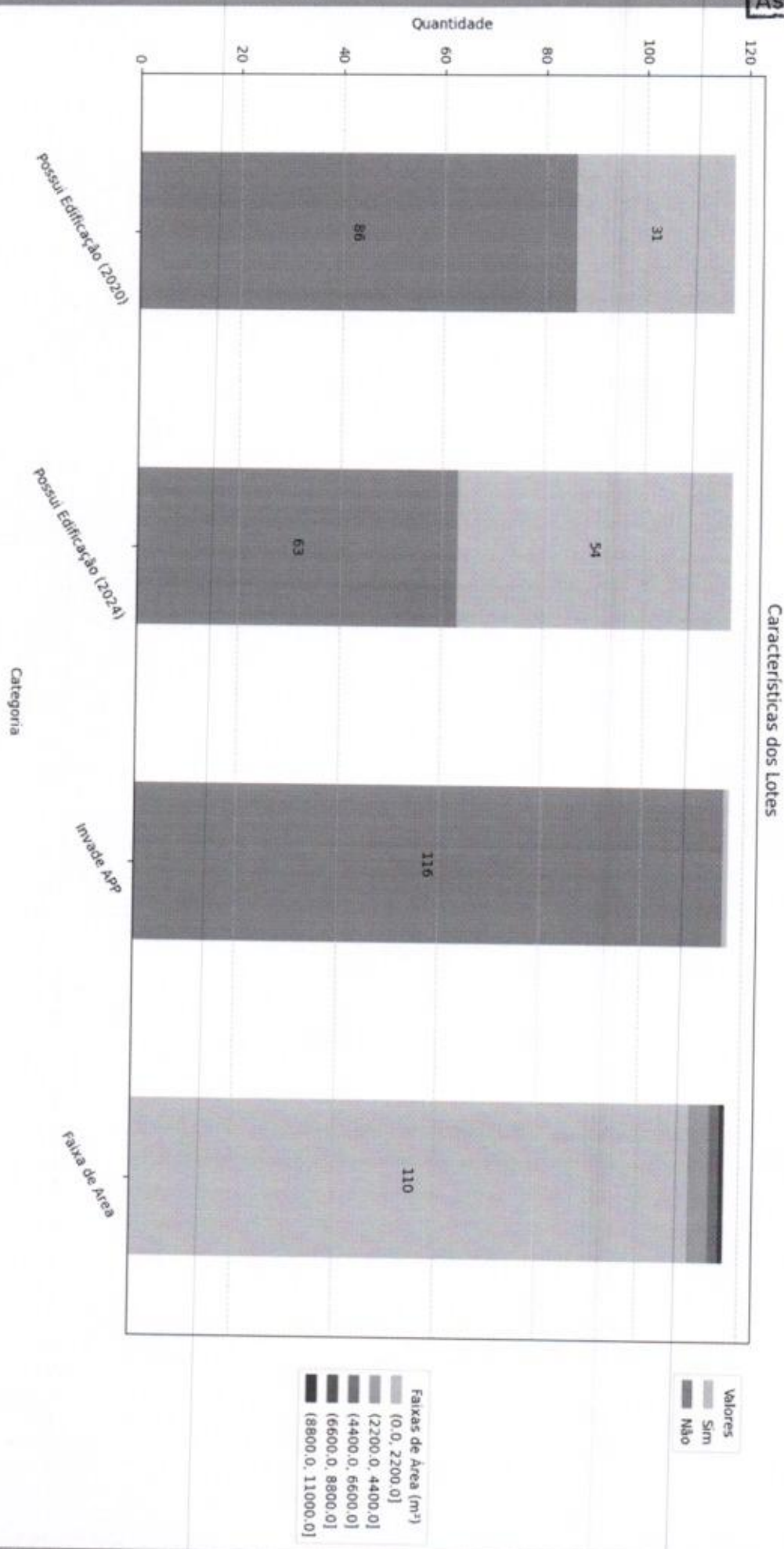
- **Nome:**  
Residencial da laje;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 82.879;
- **Proprietário da matrícula:**  
Paulo Marques de Matos e outros;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda Lage;
- **Área:** 162.949,30 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 117.

Localização loteamento 01 – Residencial da laje

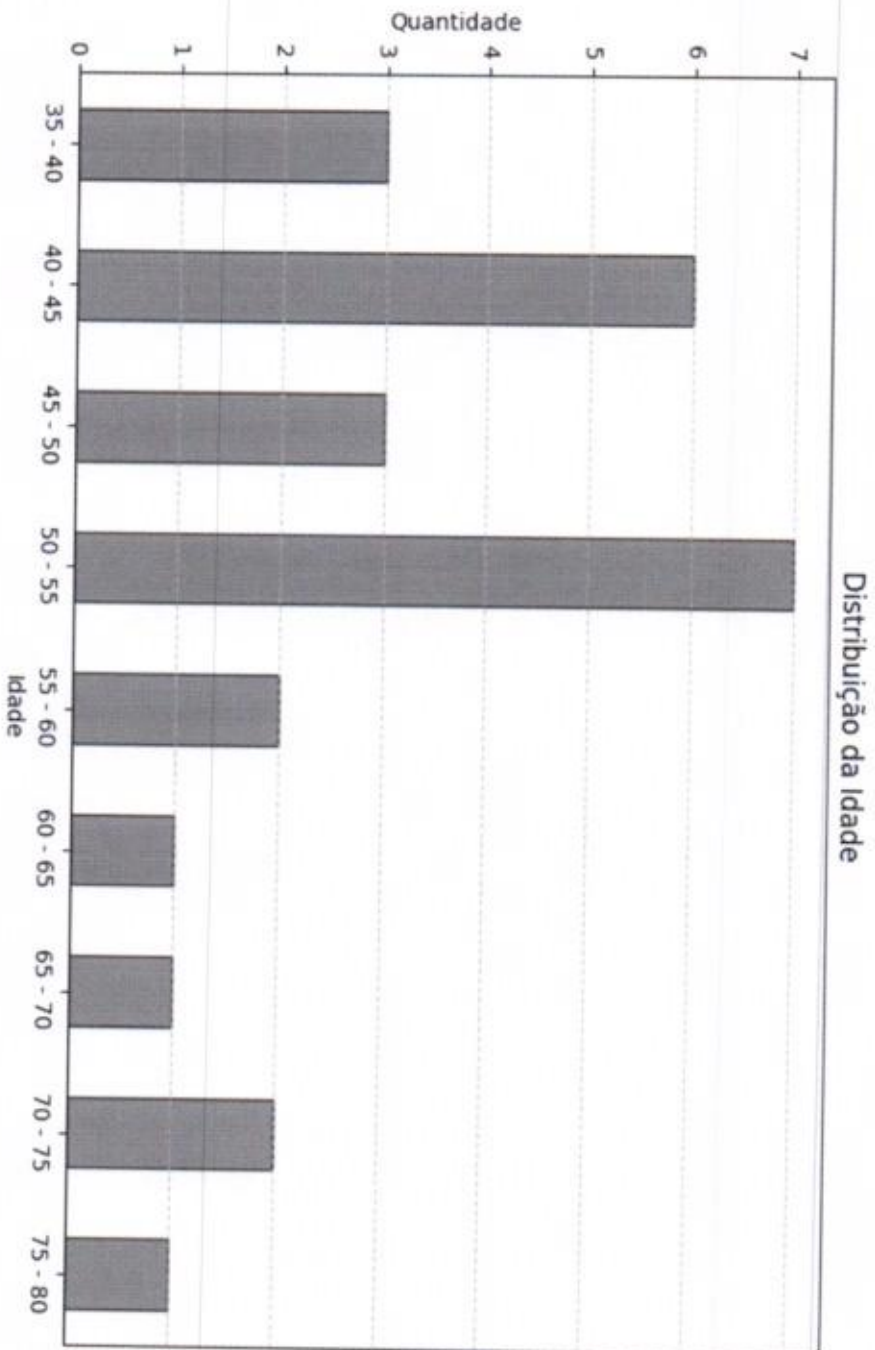


PERÍMETRO URBANO  
RIO VERDE - GO  
DISTÂNCIA APROXIMADA: 6,55 KM

# Características dos lotes do loteamento 01 – Residencial da laje

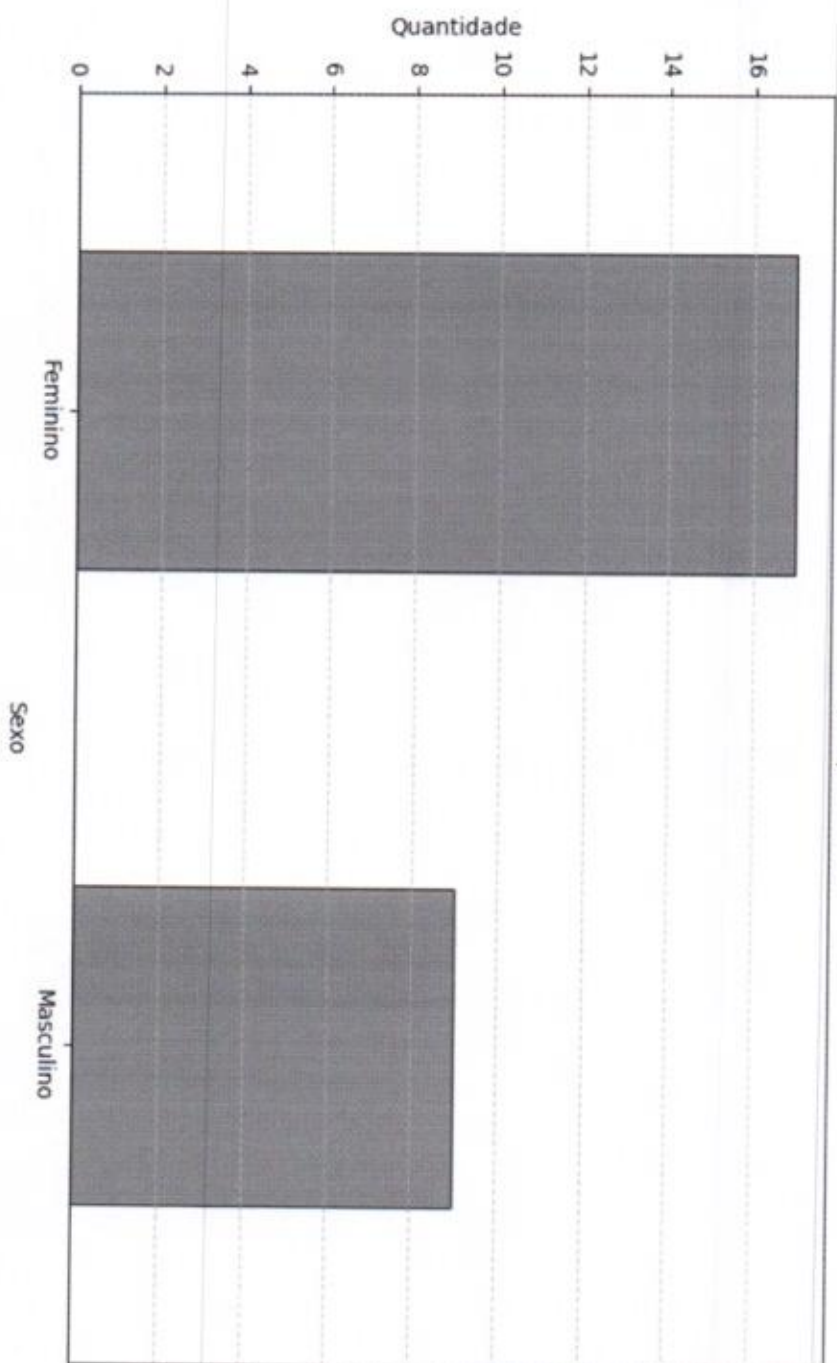


**Idade dos moradores do loteamento 01 – Residencial da Laje**

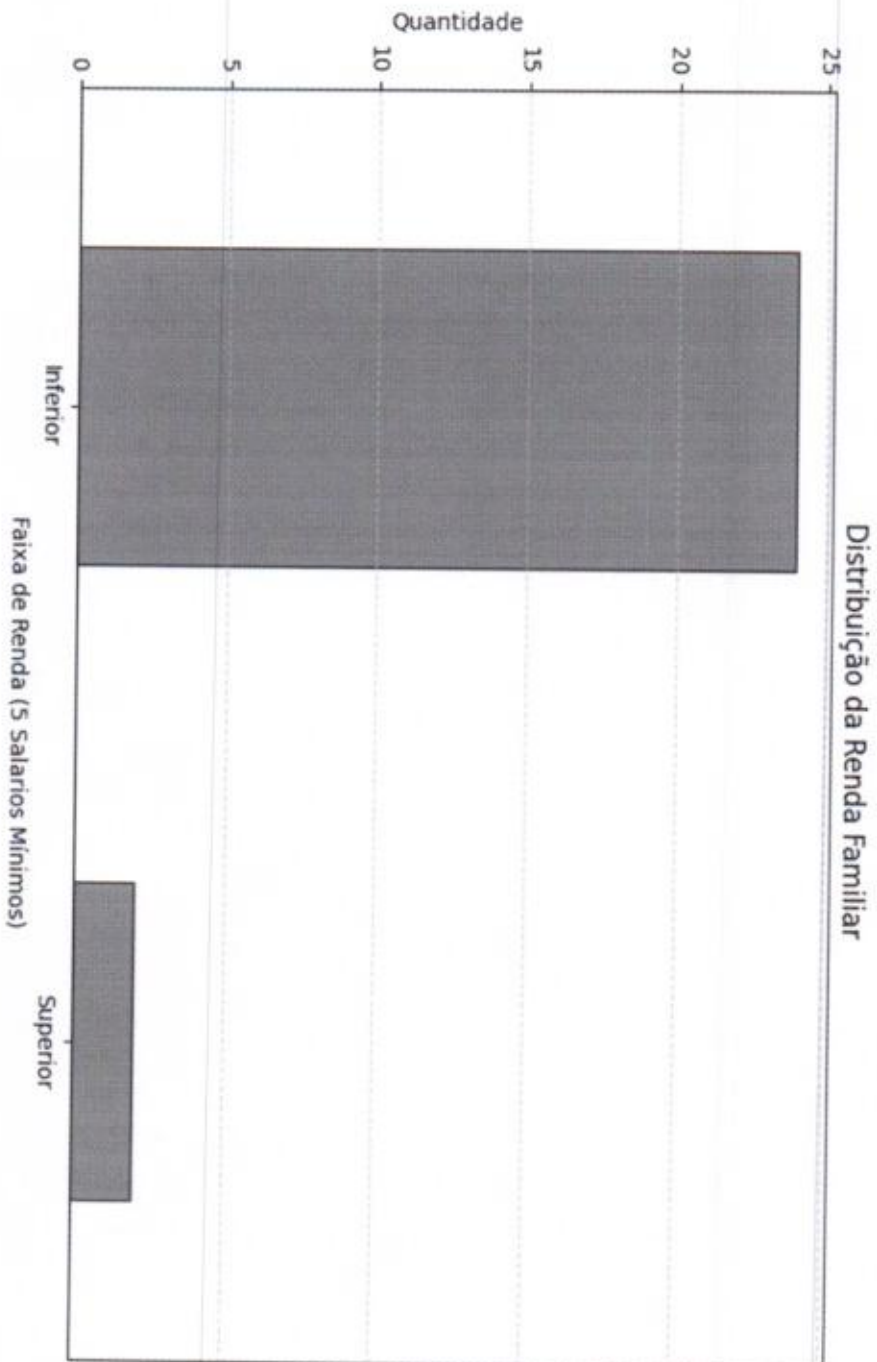


**Sexo dos moradores do loteamento 01 – Residencial da Laje**

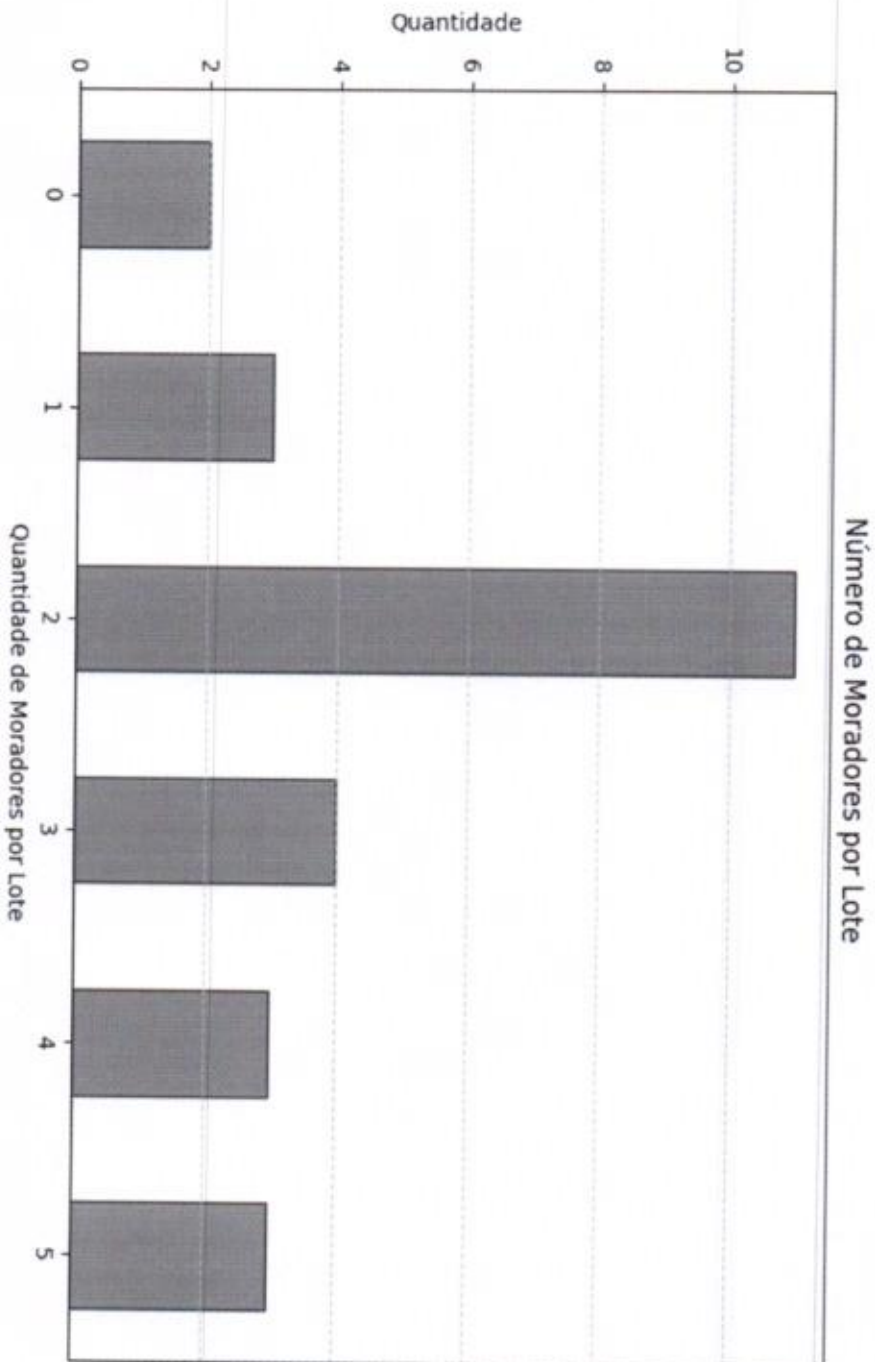
Distribuição por Sexo



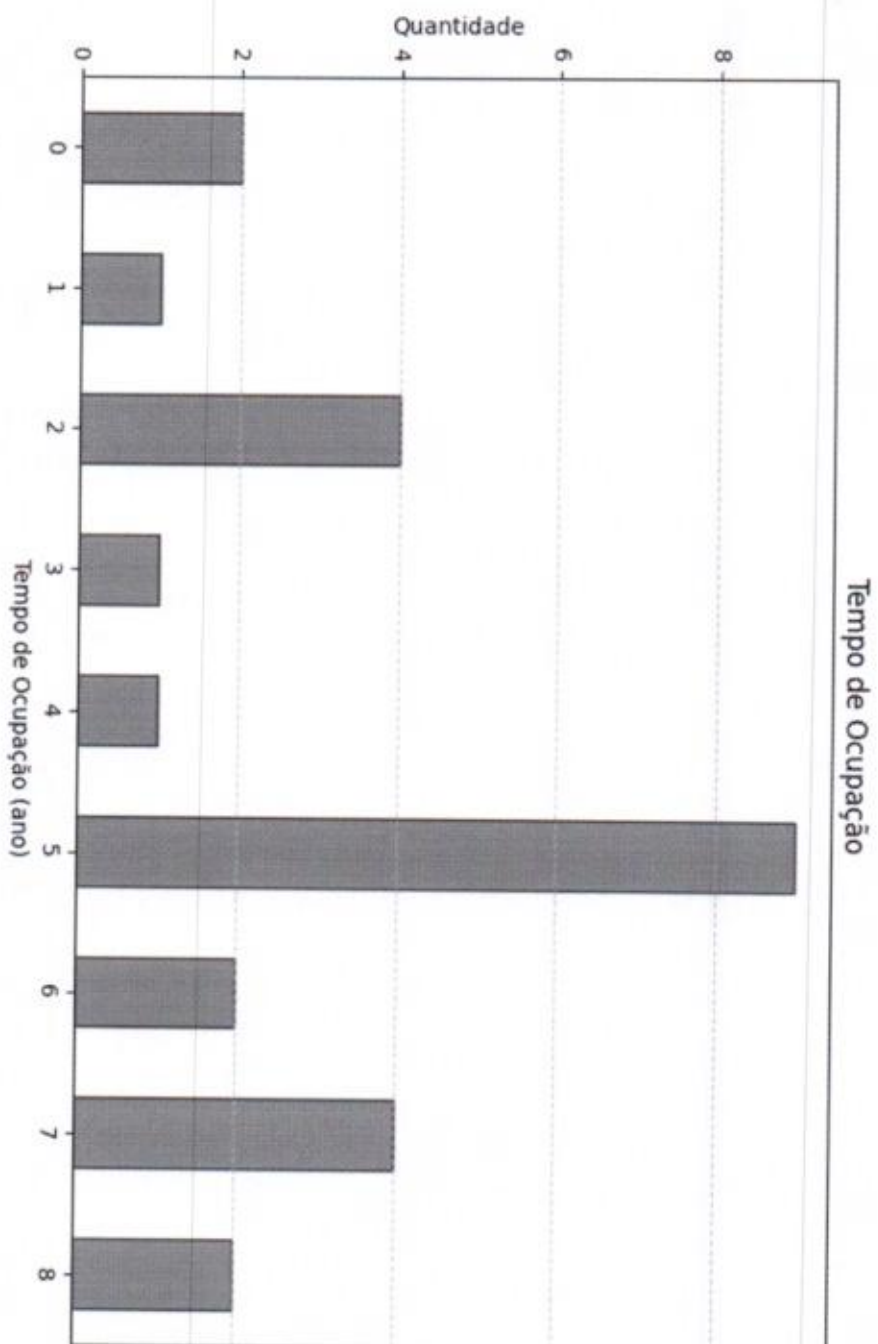
**Renda familiar dos moradores do loteamento 01 – Residencial da Laje**



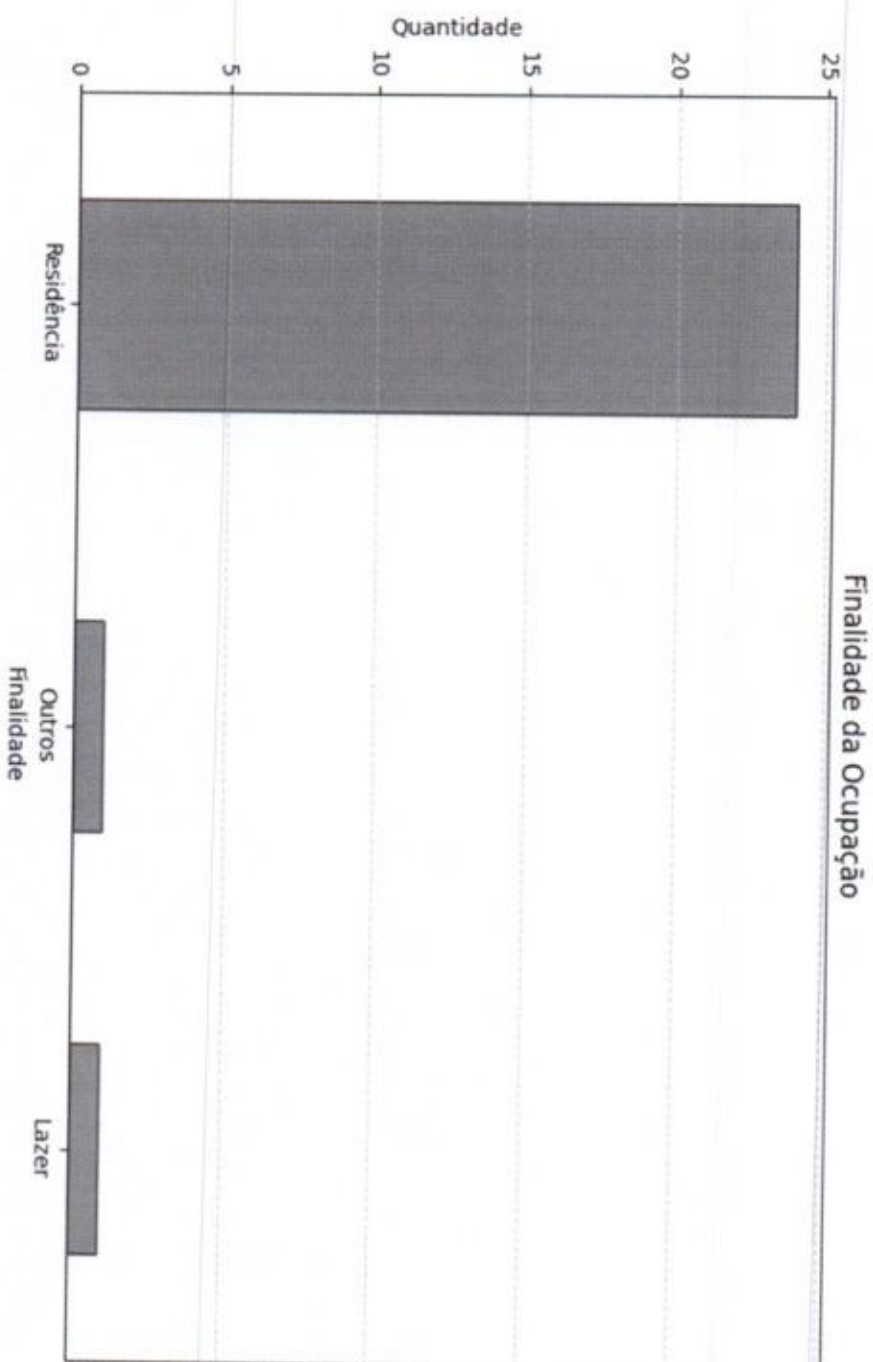
**Número de moradores por lote no loteamento 01 – Residencial da Laje**



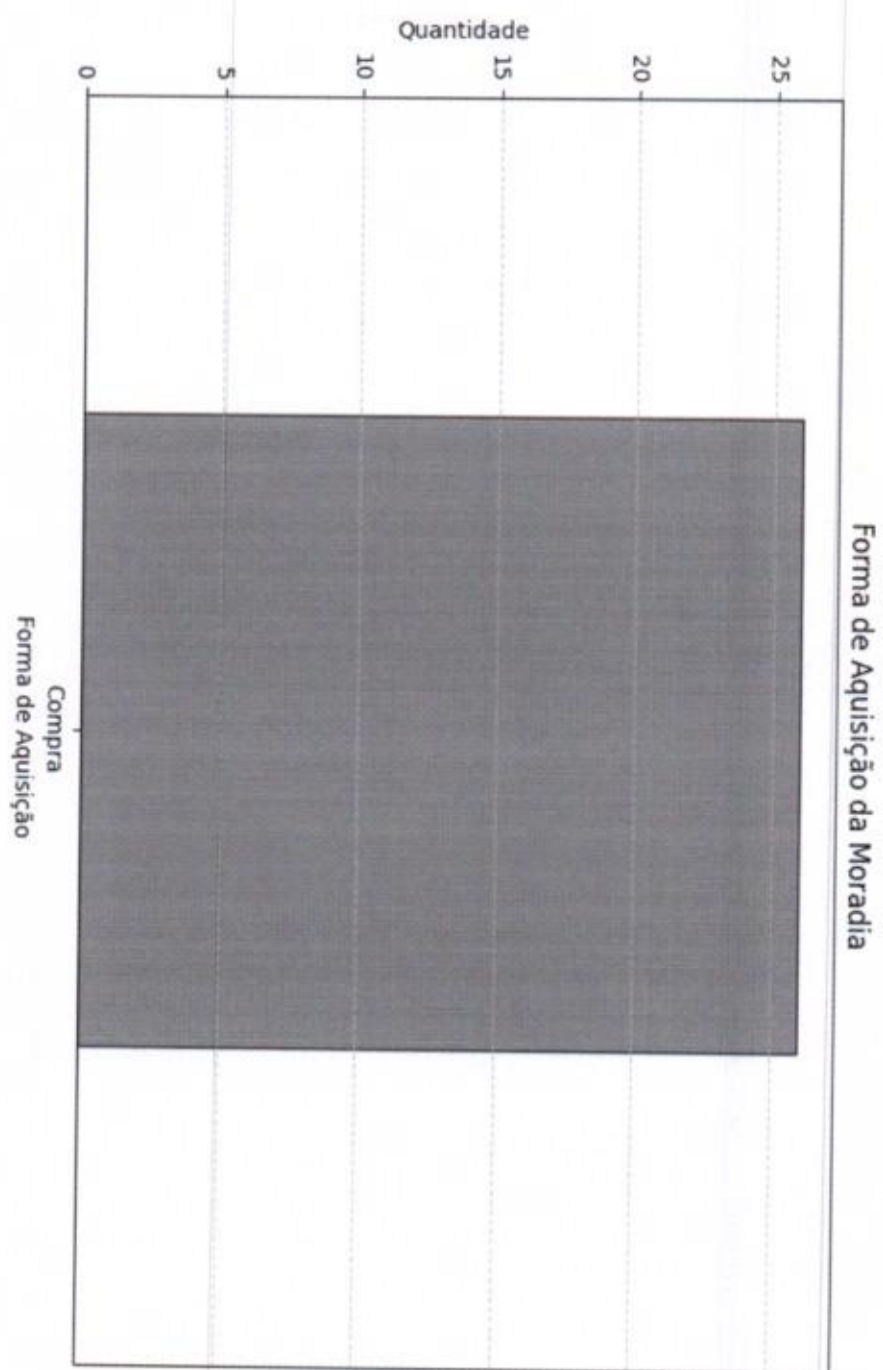
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 01 – Residencial da Laje**



**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 01 – Residencial da Laje**



Forma de aquisição da moradia no loteamento 01 – Residencial da Laje



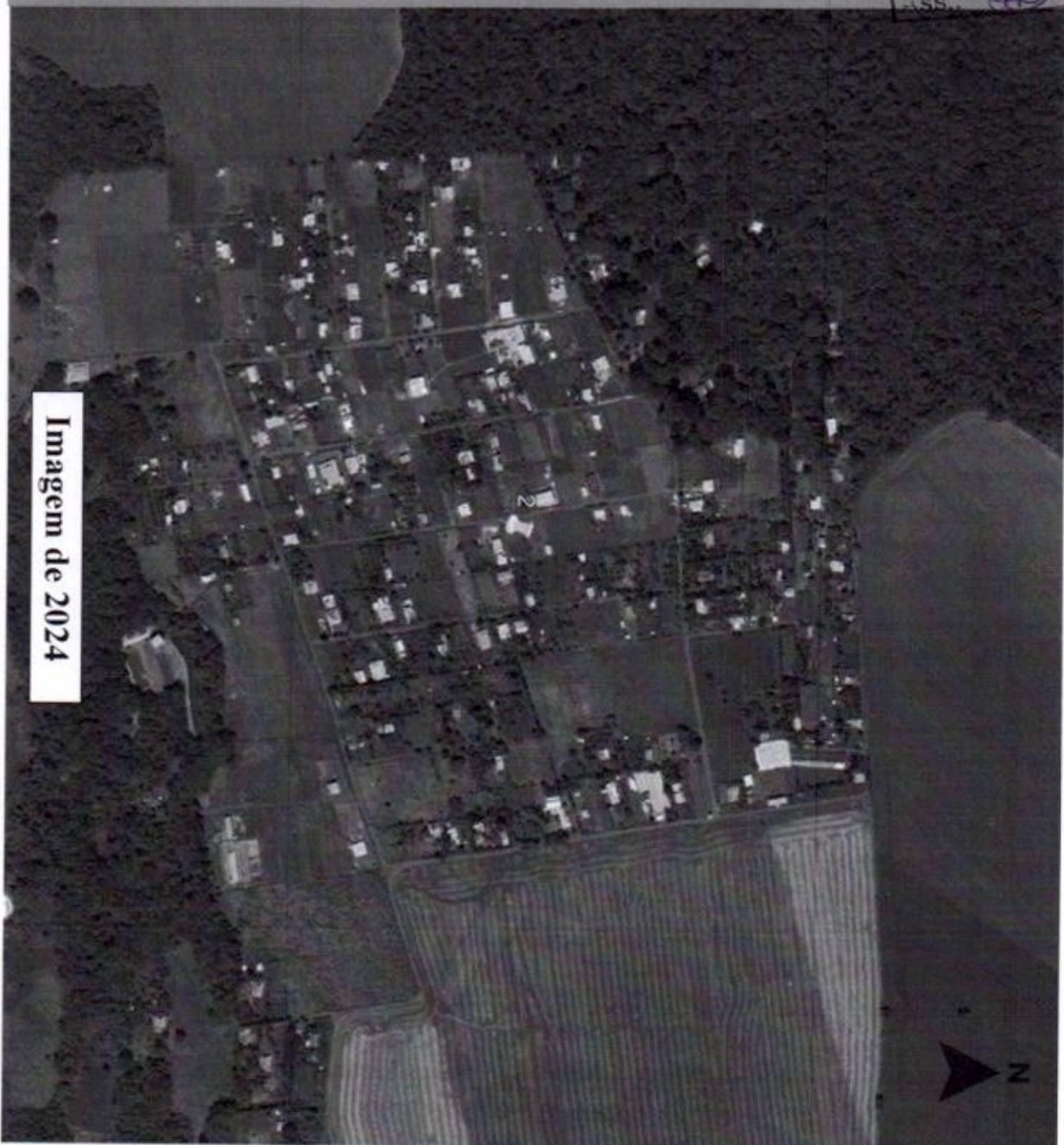


Imagem de 2024

**Loteamento 02**

- **Nome:**  
Fazenda Boa Vista;
- **Loteador:**  
Enildo Cabral;
- **Matrícula:** 21.769;
- **Proprietário da matrícula:**  
Rosita Carolina Ferreira  
Arantes
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 647.918,75 m²;
- **Lotes:** 200.

Fls nº.: 41

Ass.: 

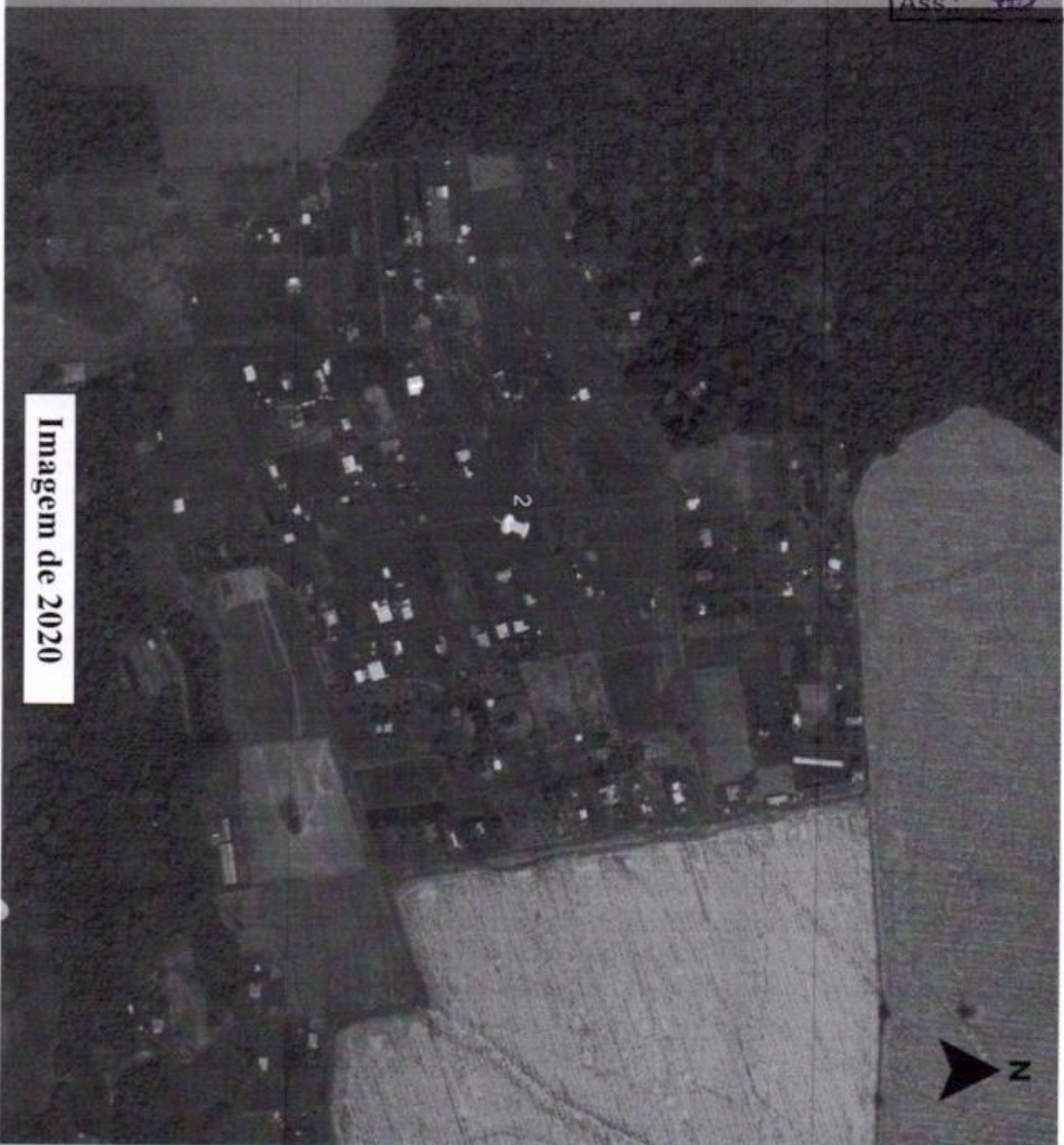


Imagem de 2020

### Loteamento 02

- **Nome:**  
Fazenda Boa Vista;
- **Loteador:**  
Enildo Cabral;
- **Matrícula:** 21.769;
- **Proprietário da matrícula:**  
Rosita Carolina Ferreira  
Arantes
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 647.918,75 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 200.

Fls nº.: 42

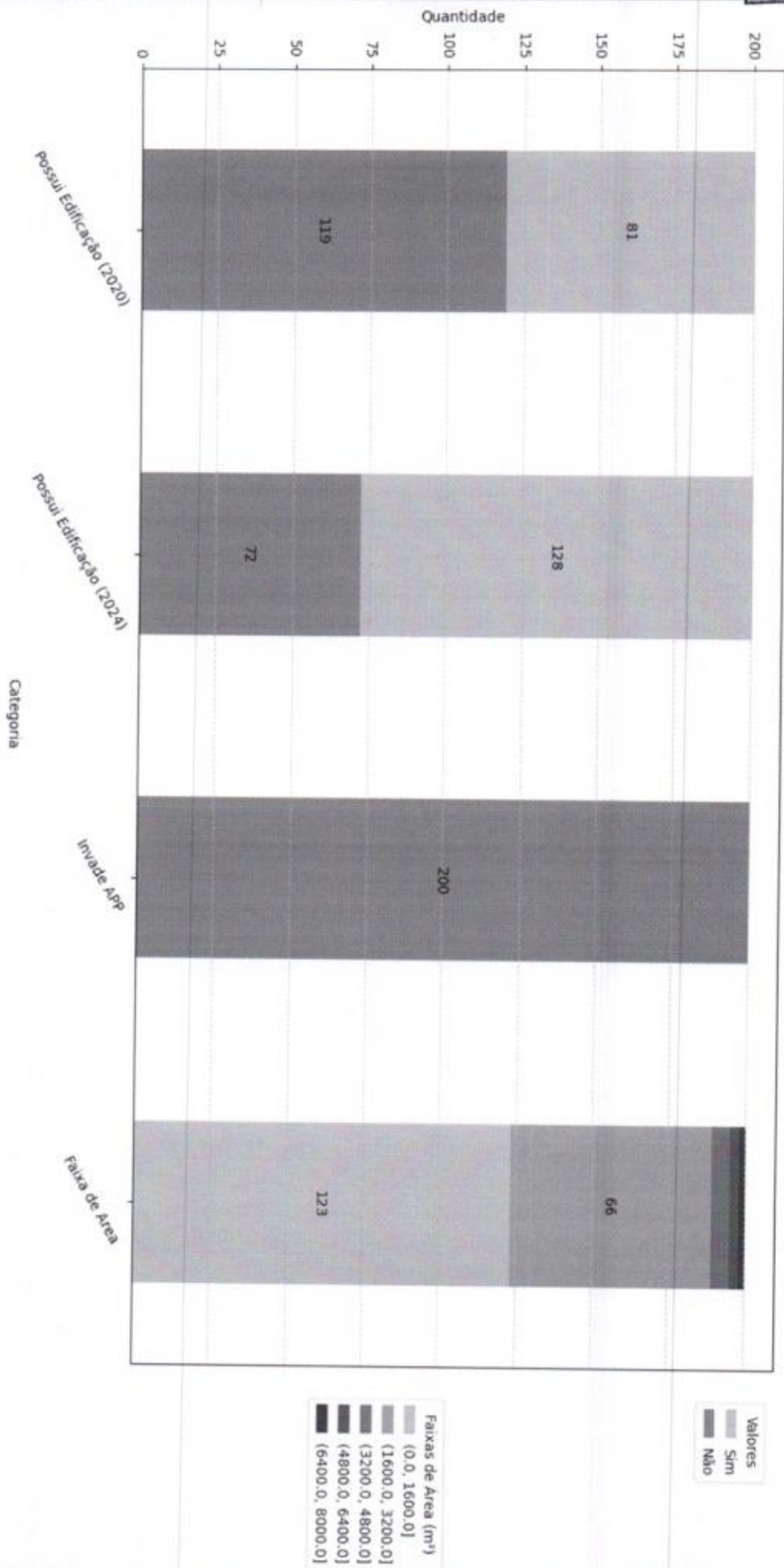
Ass.:

Localização loteamento 02 – Fazenda Boa Vista

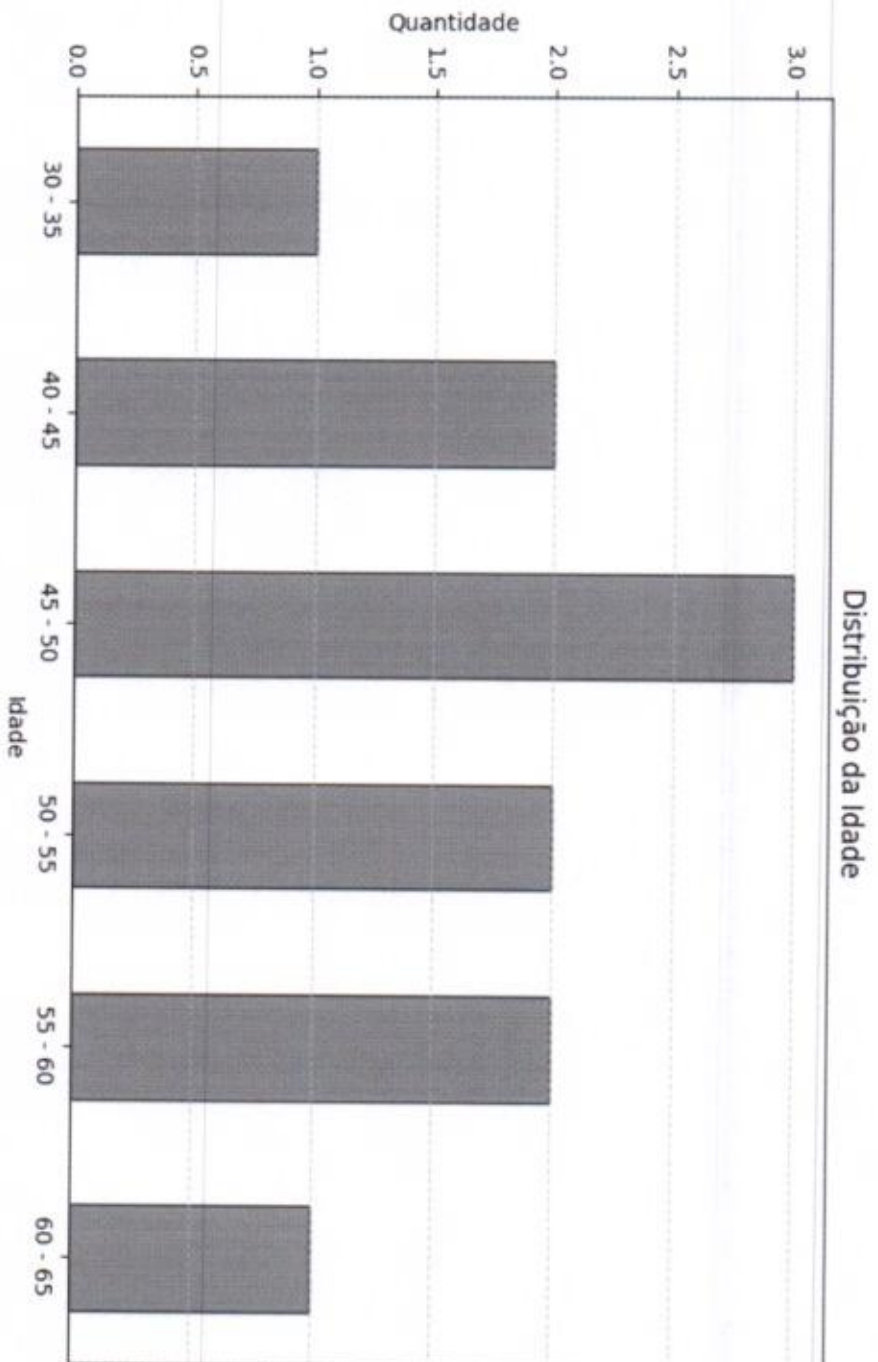


# Características dos lotes do loteamento 02 – Fazenda Boa Vista

Características dos Lotes



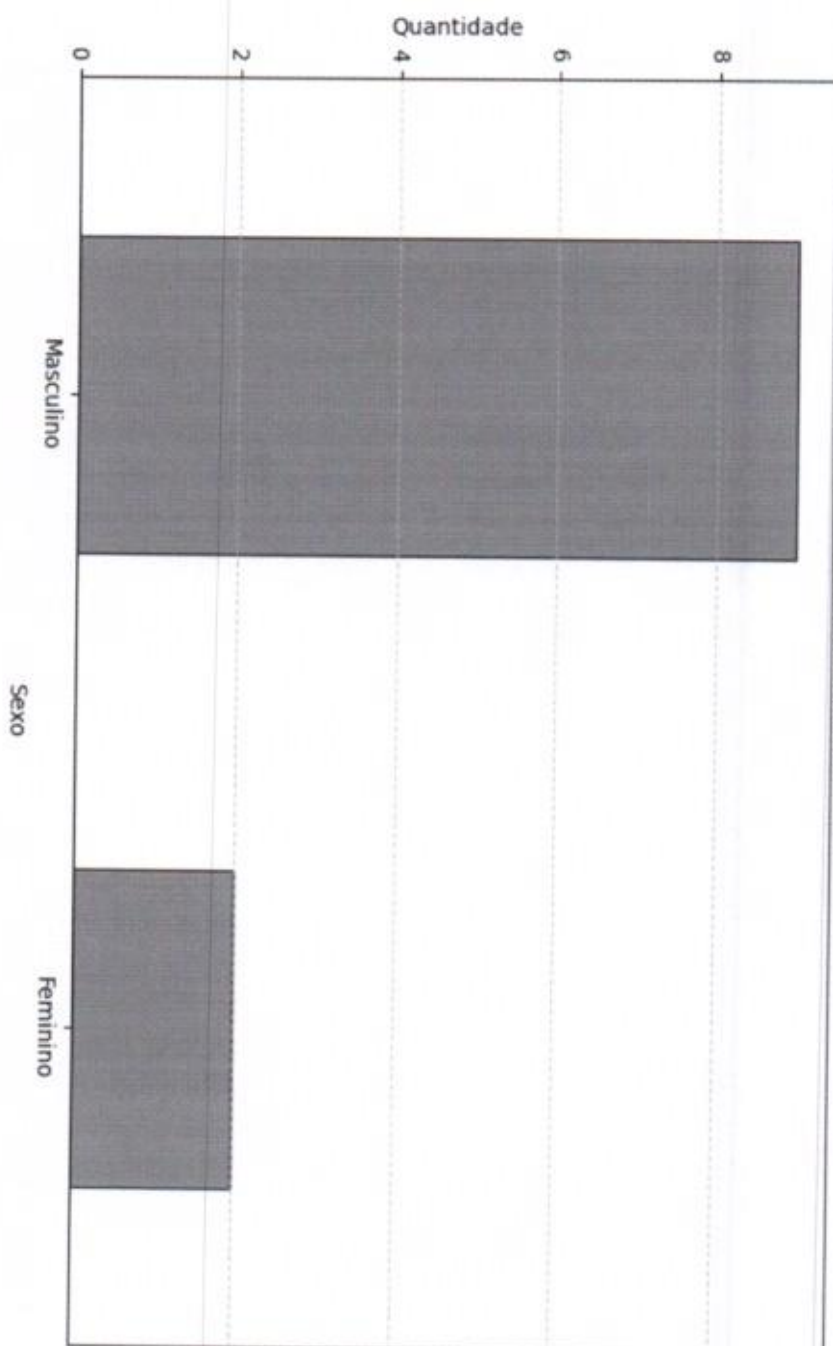
**Idade dos moradores do loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**



Fls nº.: 45  
Ass.: 

**Sexo dos moradores do loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**

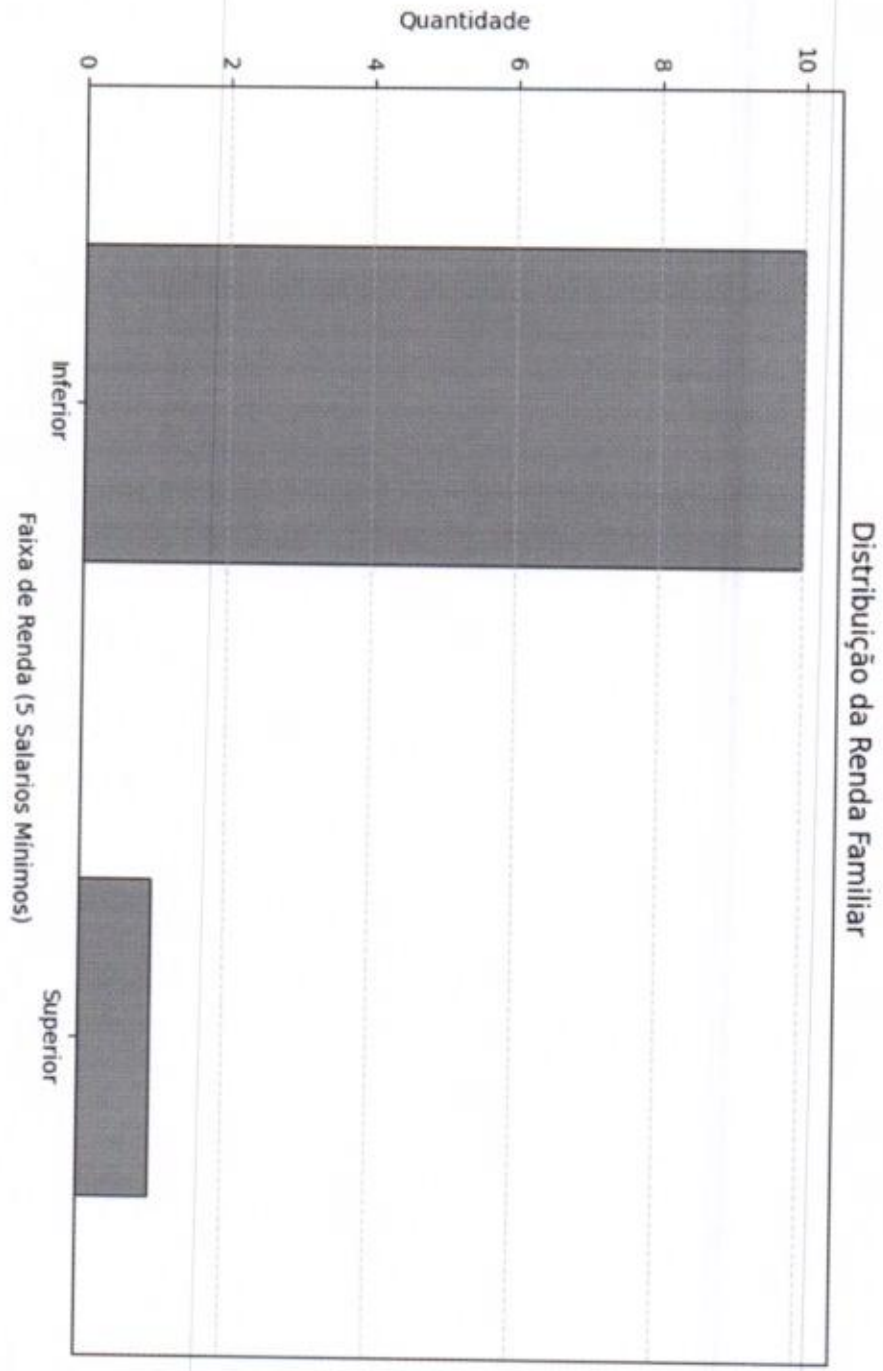
Distribuição por Sexo



Fls nº: 47  
Ass.: 

Fls nº: 46  
Ass.: 

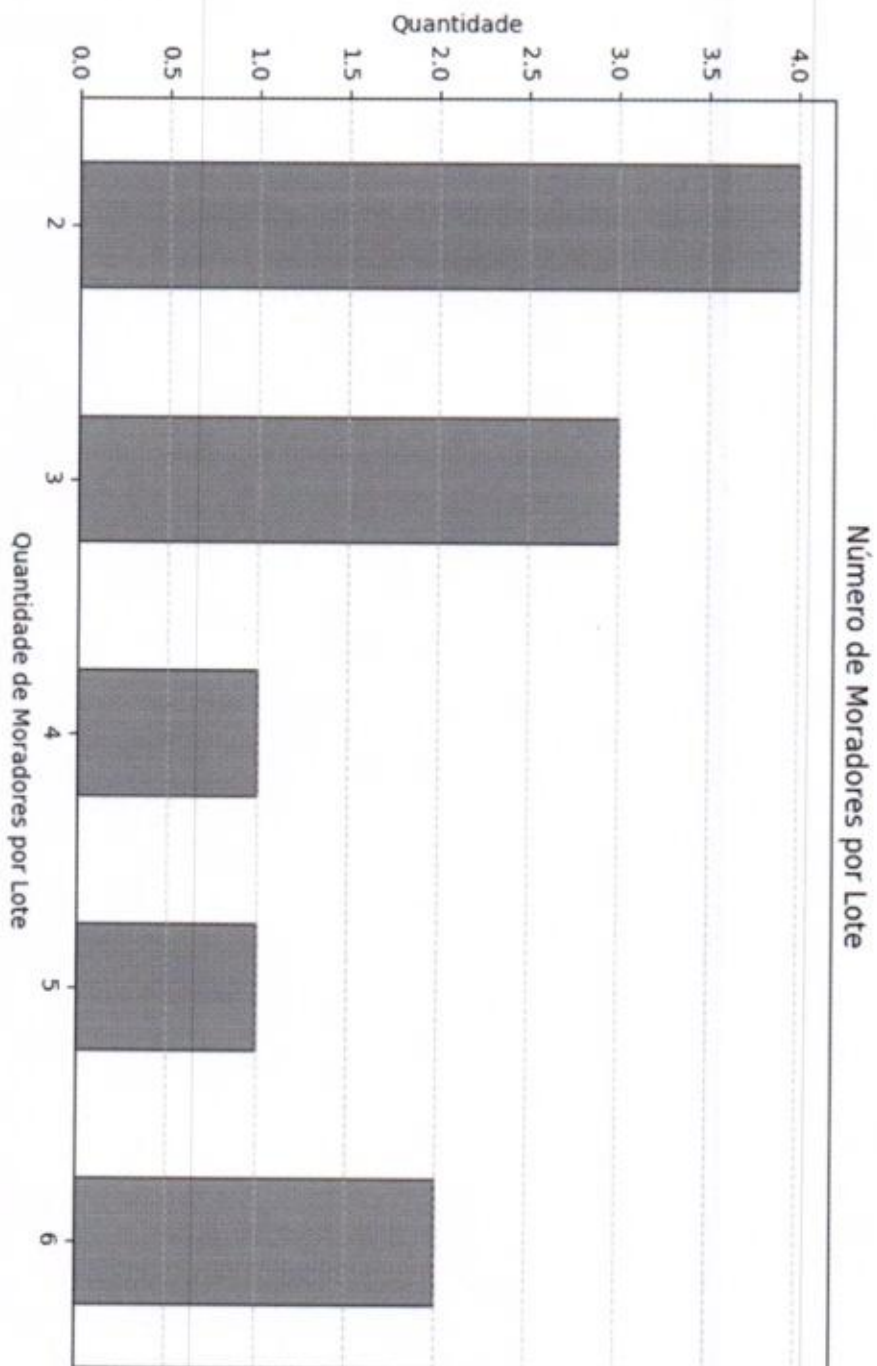
**Renda familiar dos moradores do loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**



Fls nº.: 48  
Ass.: 

Fls nº.: 47  
Ass.: 

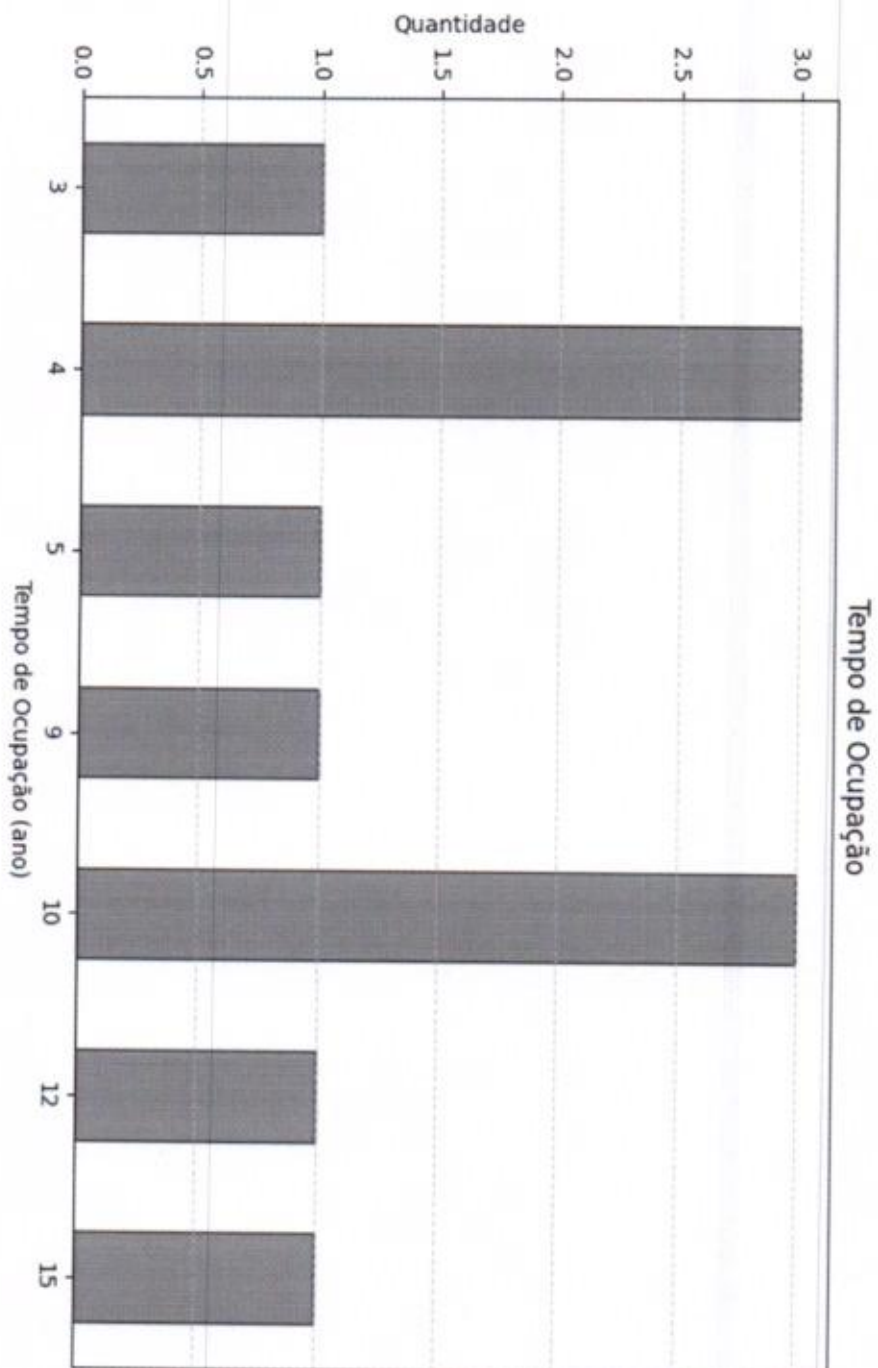
**Número de moradores por lote no loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**



Fls nº: 49  
Ass.: 

Fls nº.: 48  
Ass.: 

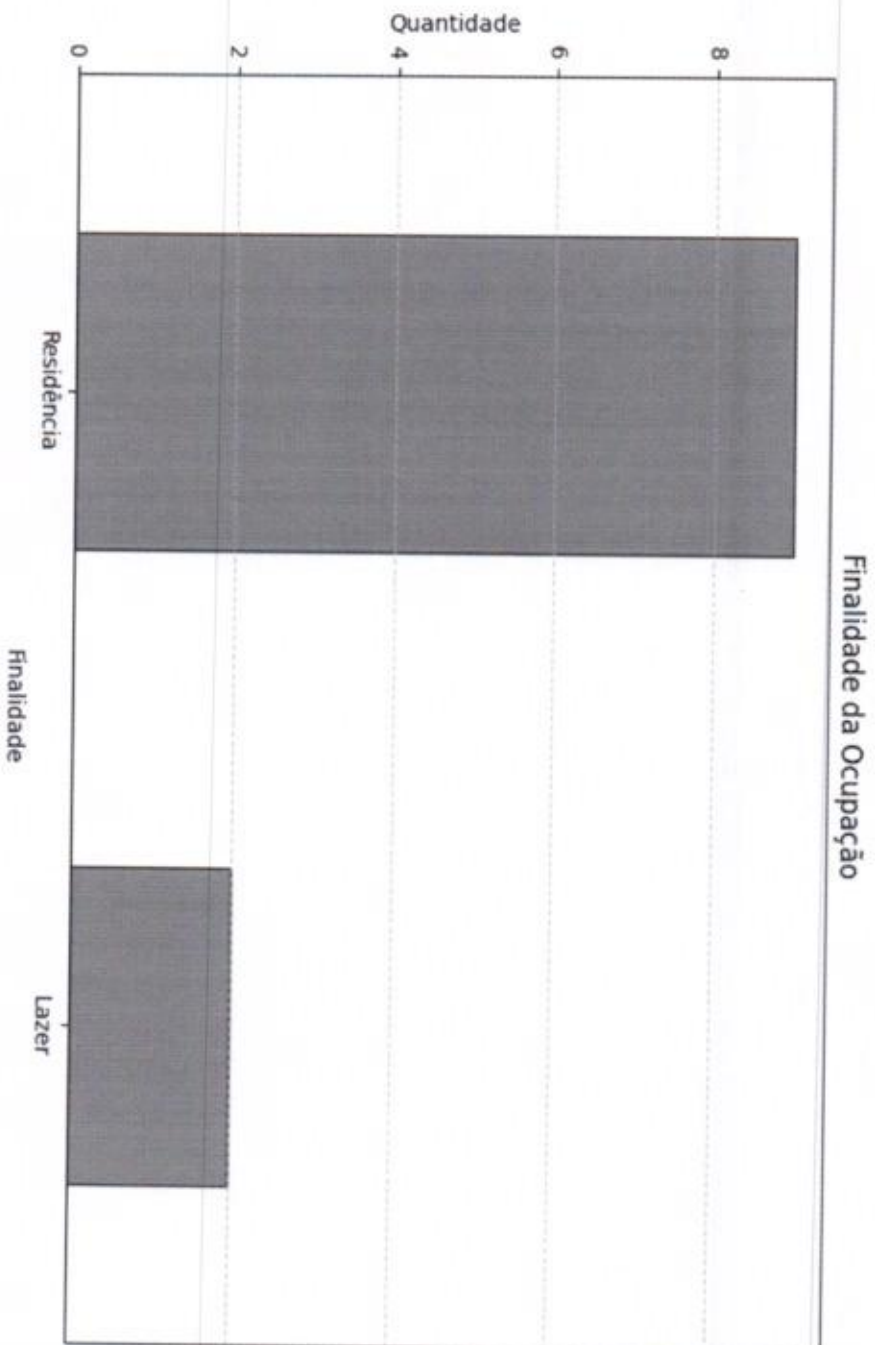
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**



Fls nº: 50  
Ass.: 

Fls nº: 49  
Ass.: 

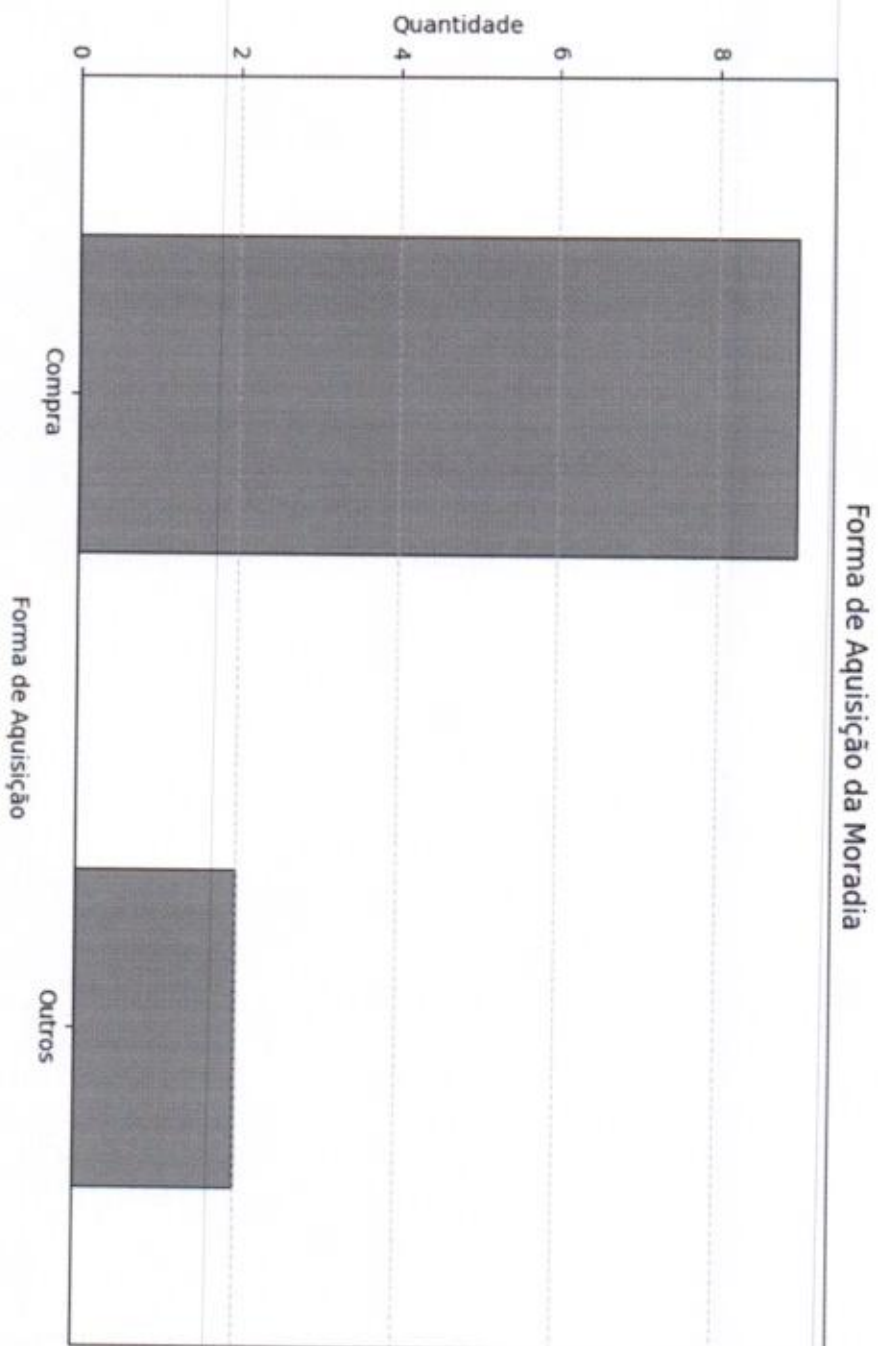
**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**



Fls nº: 51  
Ass.: 

Fls nº: 50  
Ass.: 

**Forma de aquisição da moradia no loteamento 02 – Fazenda Boa Vista**



FIS nº: 52  
Ass.: 

FIS nº: 52  
Ass.: 

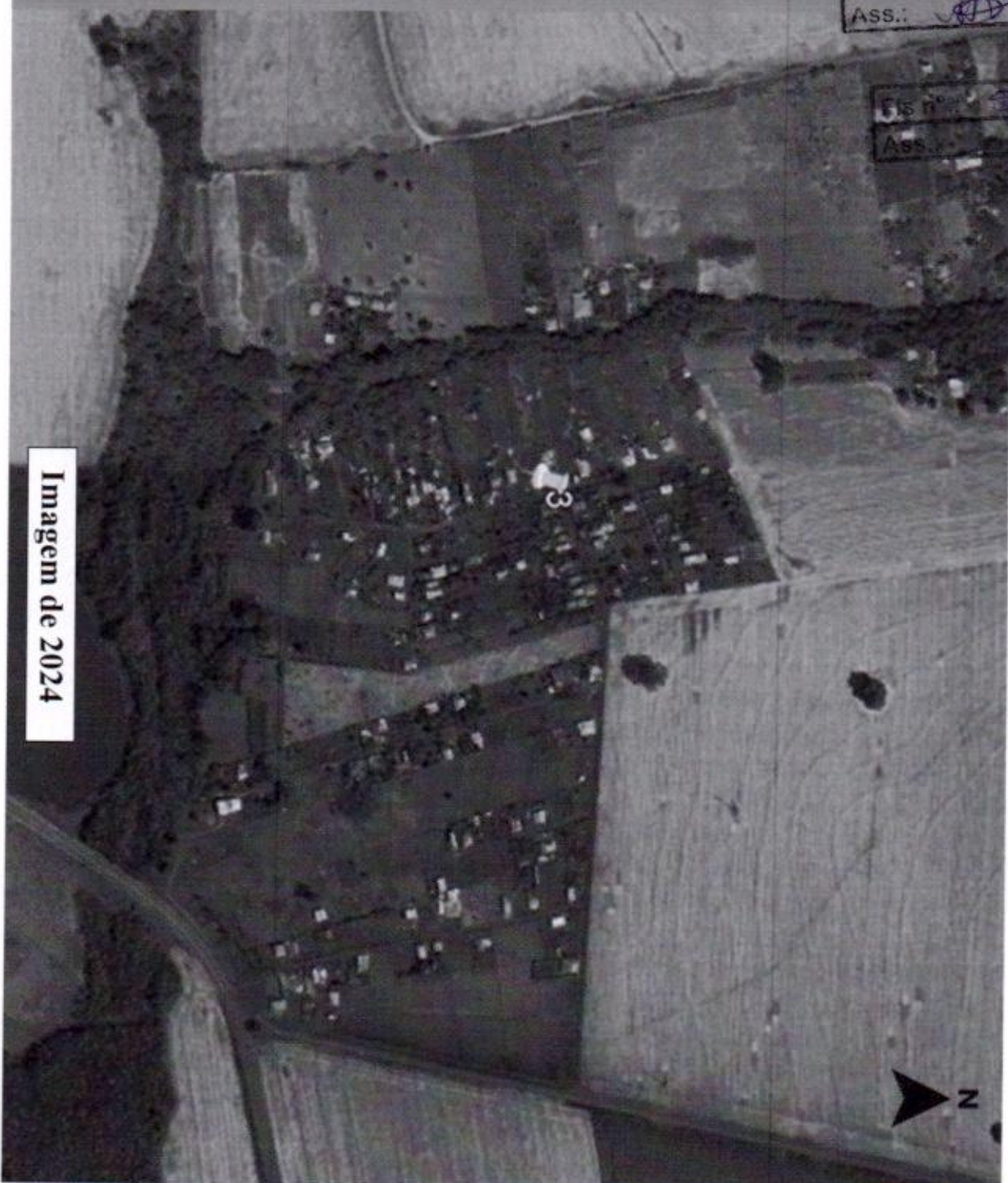


Imagem de 2024

### Loteamento 03

- **Nome:**  
Douradinho;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano  
dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 33.014;
- **Proprietário da  
matrícula:** Euclides  
José Dias
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 517.542,84 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 162.

Fis nº: 53  
Ass.: VAB

Fis nº: 52  
Ass.: VAB



Imagem de 2020

### Loteamento 03

- **Nome:**  
Douradinho;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano  
dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 33.014;
- **Proprietário da  
matrícula:** Euclides  
José Dias
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 517.542,84 m²;
- **Lotes:** 162.

Fls nº: 54  
Ass: 

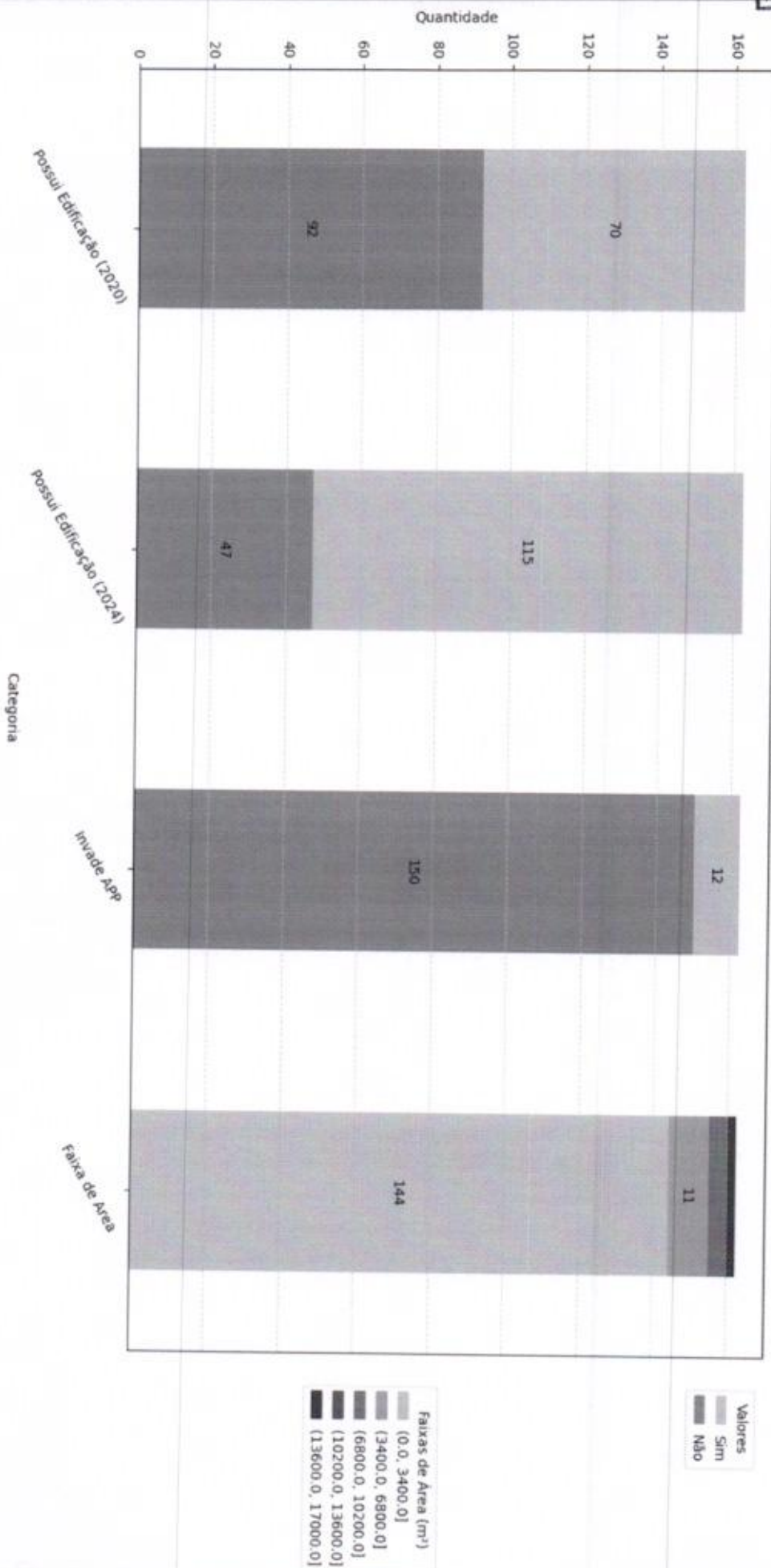
Fls nº: 53  
Ass: 

Localização loteamento 03 – Douradinho



Características dos lotes do loteamento 03 – Douradinho

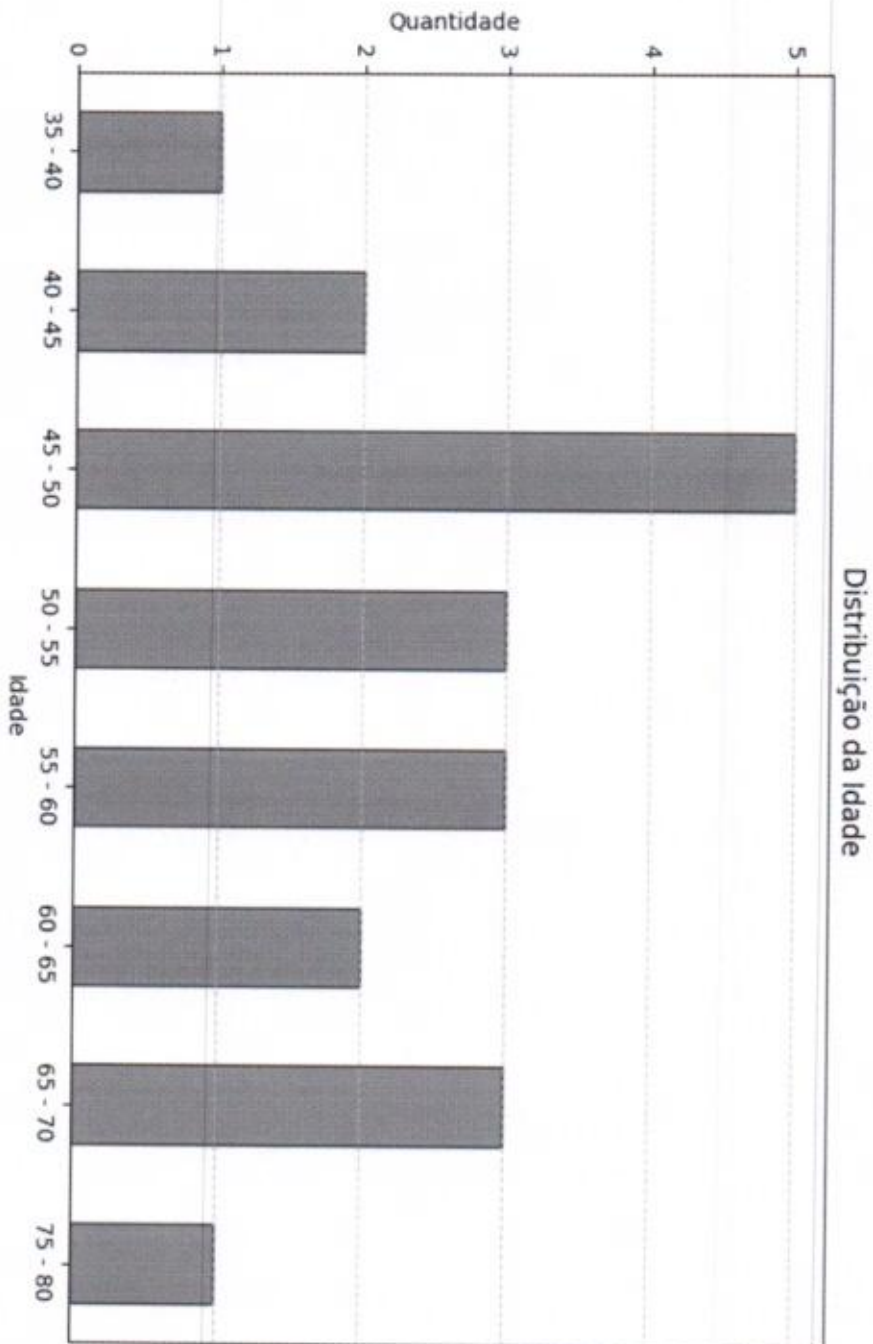
Características dos Lotes



Fls nº: 56  
Ass.: 

Fls nº: 55  
Ass.: 

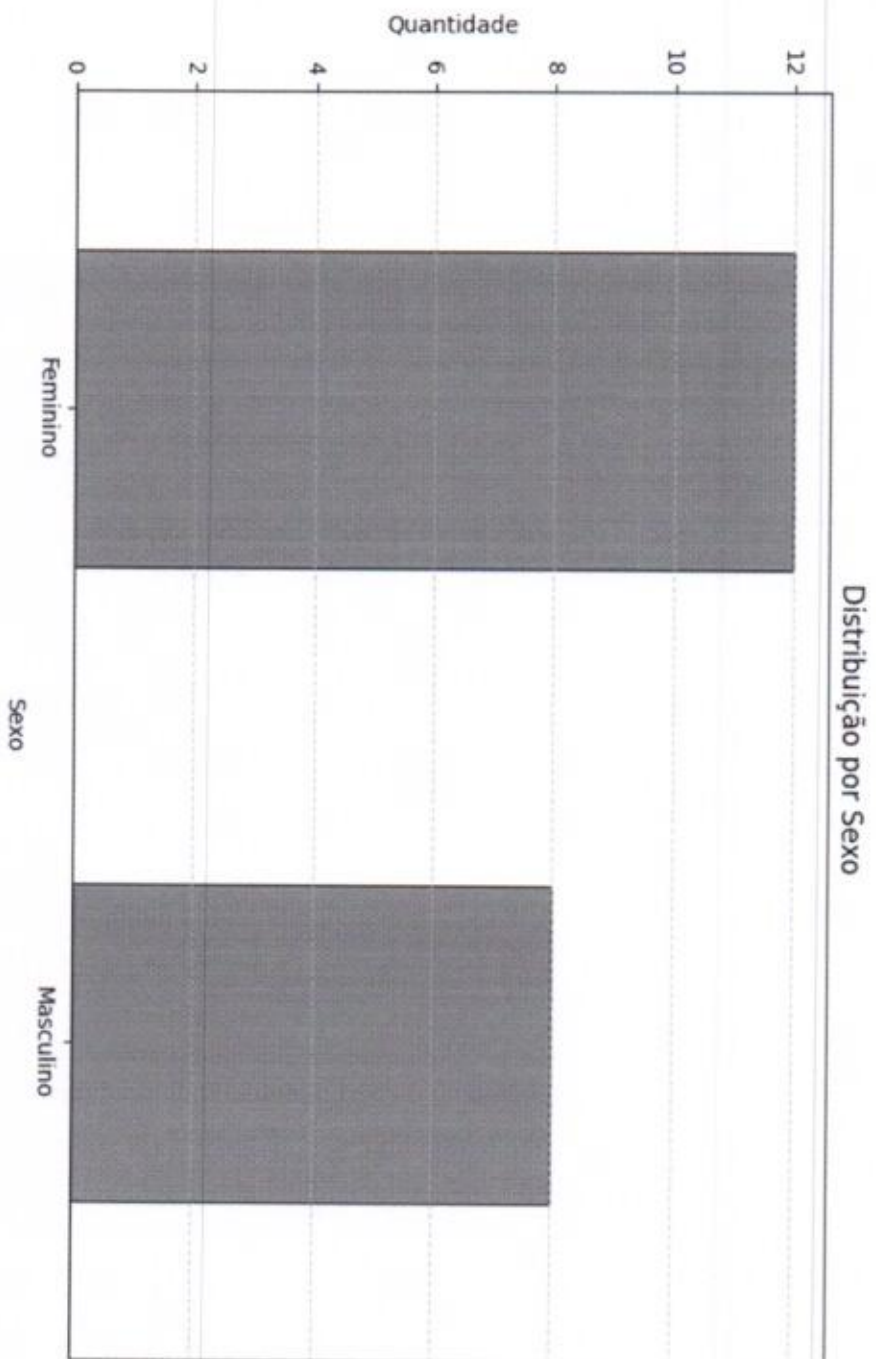
**Idade dos moradores do loteamento 03 – Douradinho**



Fls nº 54  
Ass.: 

Fls nº.: 56  
Ass.: 

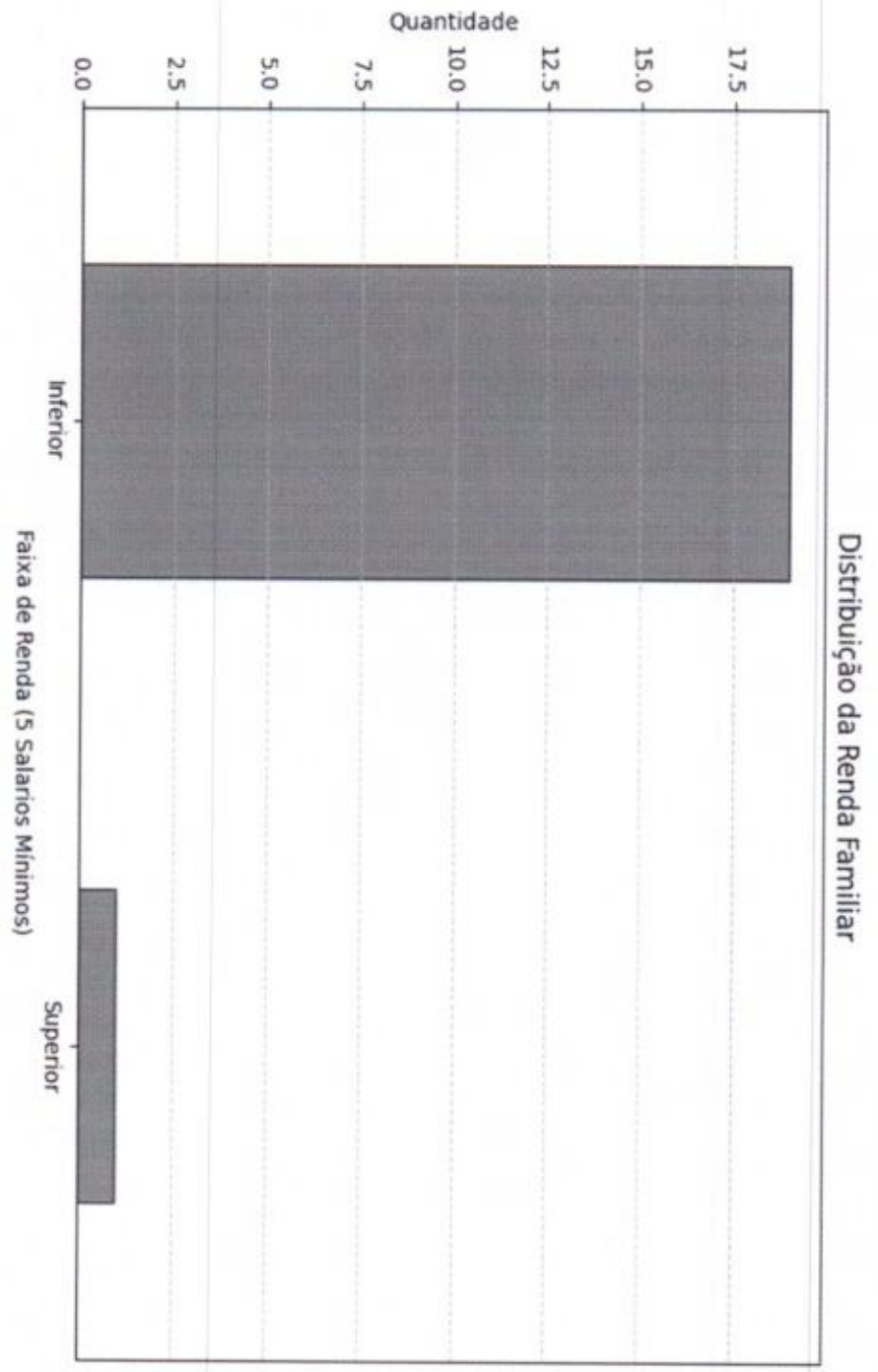
**Sexo dos moradores do loteamento 03 – Douradinho**



Fls nº: 58  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 57  
Ass.: [assinatura]

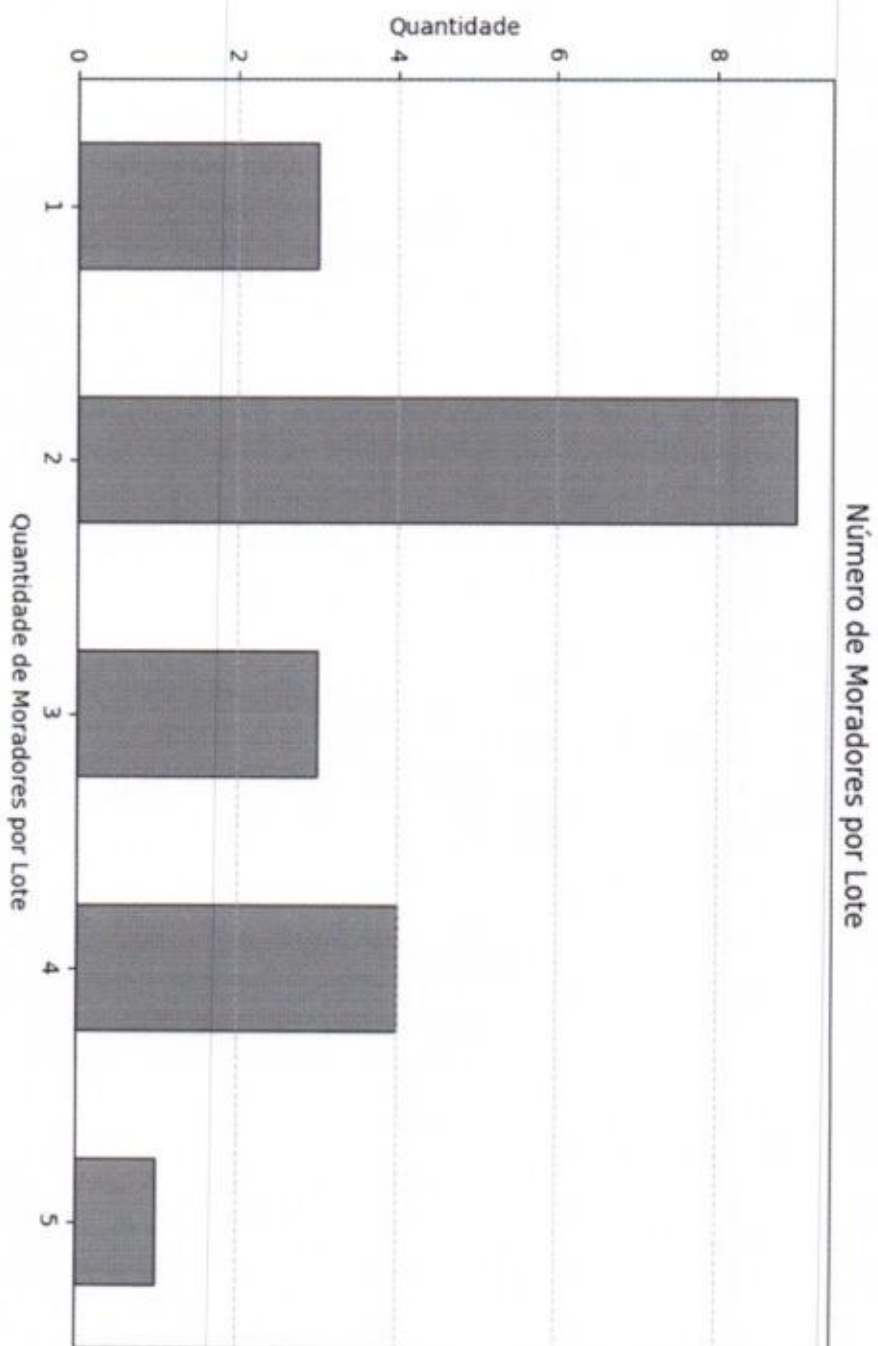
Renda familiar dos moradores do loteamento 03 – Douradinho



Fls nº: 59  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 59  
Ass.: [assinatura]

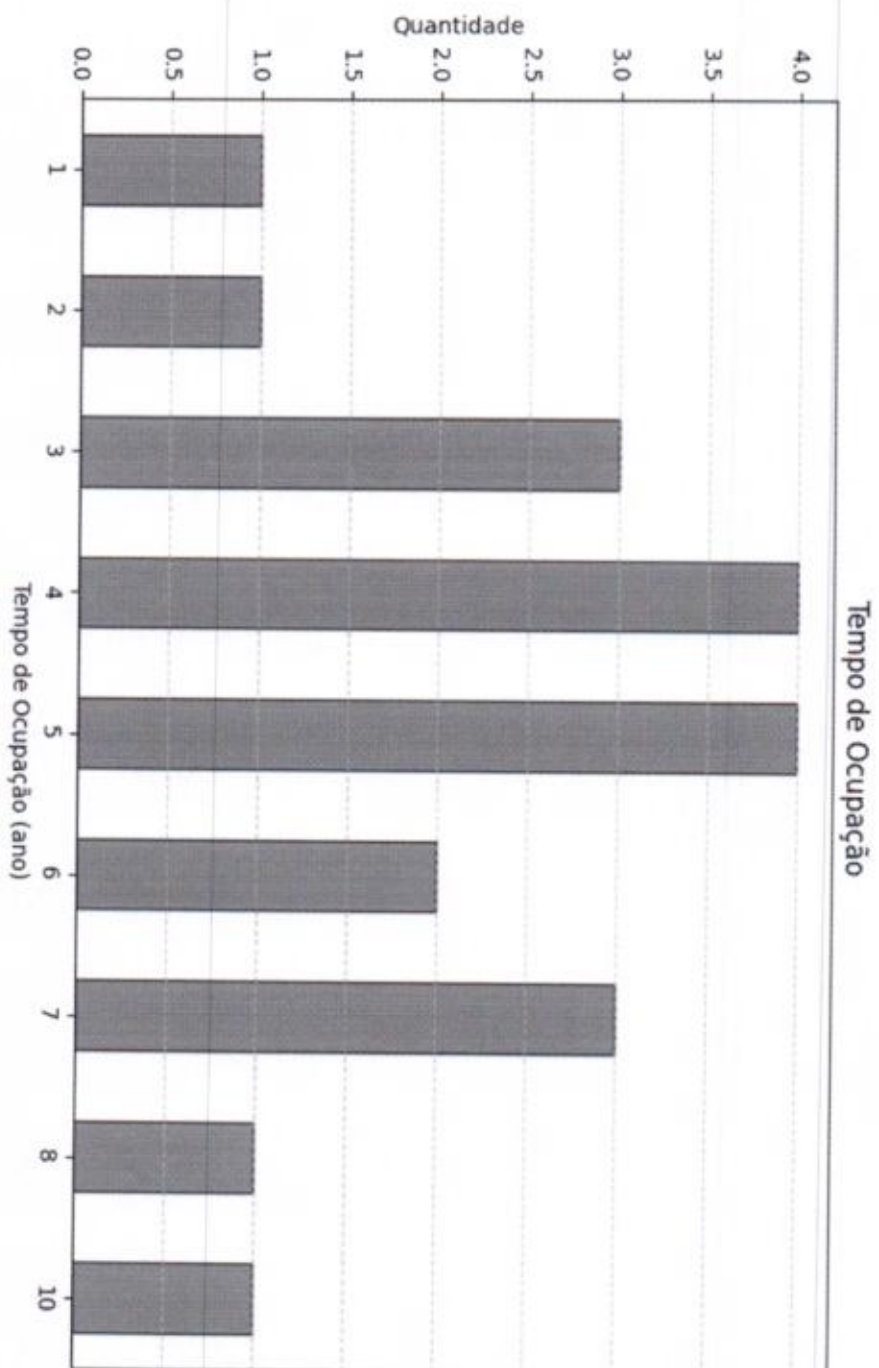
Número de moradores por lote no loteamento 03 – Douradinho



Fls nº.: 60  
Ass.: 

Fls nº.: 59  
Ass.: 

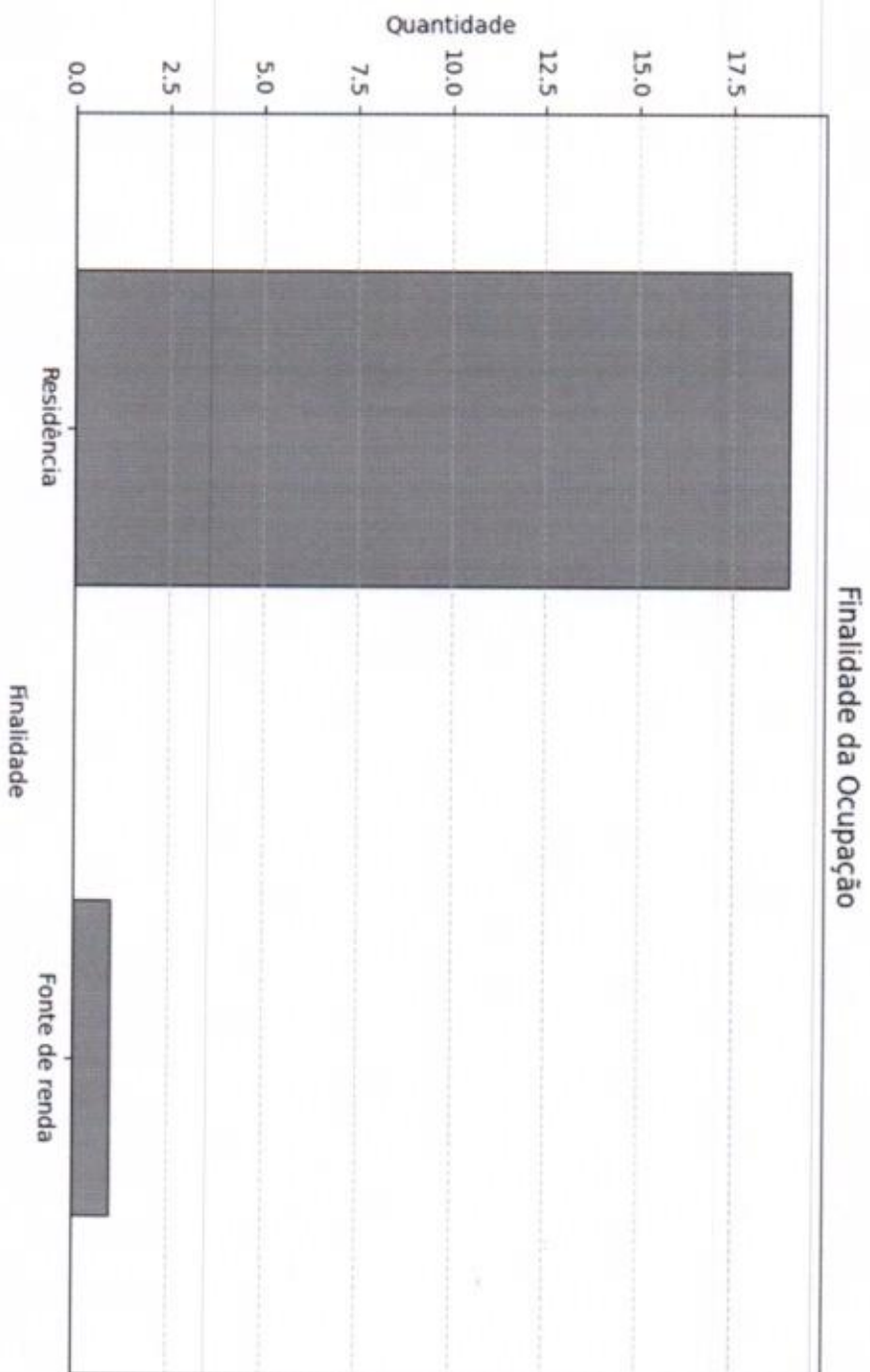
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 03 – Douradinho**



|         |                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Fis nº: | 64                                                                                  |
| Ass.:   |  |

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Fis nº.: | 60                                                                                  |
| SS.:     |  |

### Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 03 – Douradinho



Fls nº: 62  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 64  
Ass.: [assinatura]

Forma de aquisição da moradia no loteamento 03 - Douradinho

Forma de Aquisição da Moradia

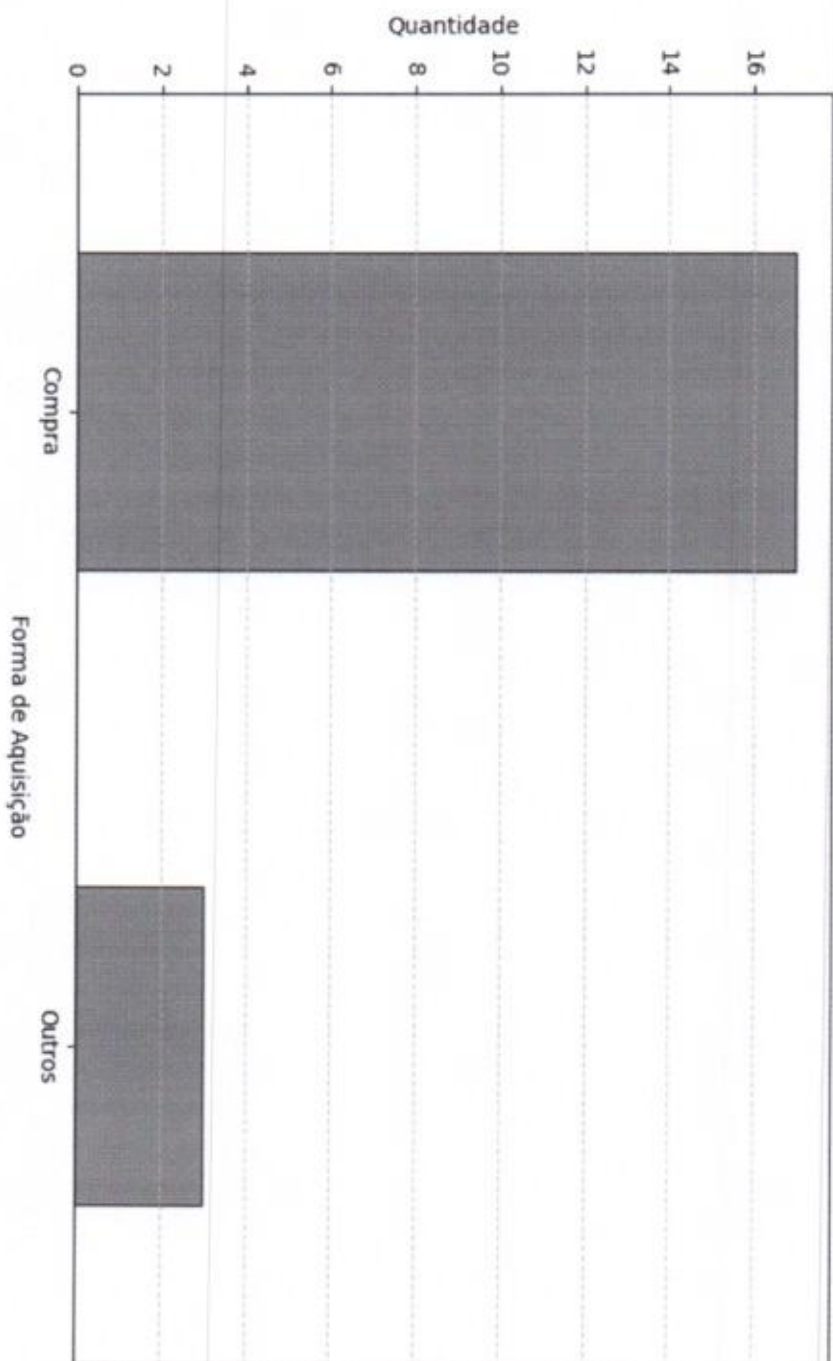




Imagem de 2024

#### Loteamento 06

- **Nome:**  
Recanto das chácaras;
- **Loteador:**  
Lázaro Arantes (Goiaba);
- **Matrícula:** 10.965;
- **Proprietário da matrícula:** Anísio Pereira de Faria e outros
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 989.149,05 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 154.

|        |    |
|--------|----|
| Fis nº | 64 |
| Ass.:  |    |

|        |    |
|--------|----|
| Fis nº | 63 |
| Ass.:  |    |



Imagem de 2020

#### Loteamento 06

- **Nome:**  
Recanto das chácaras;
- **Loteador:**  
Lázaro Arantes (Goiaba);
- **Matrícula:** 10.965;
- **Proprietário da matrícula:** Anísio Pereira de Faria e outros
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 989.149,05 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 154.

Fls nº.: 64  
Ass.: 

Localização loteamento 06 – Recanto das chácaras

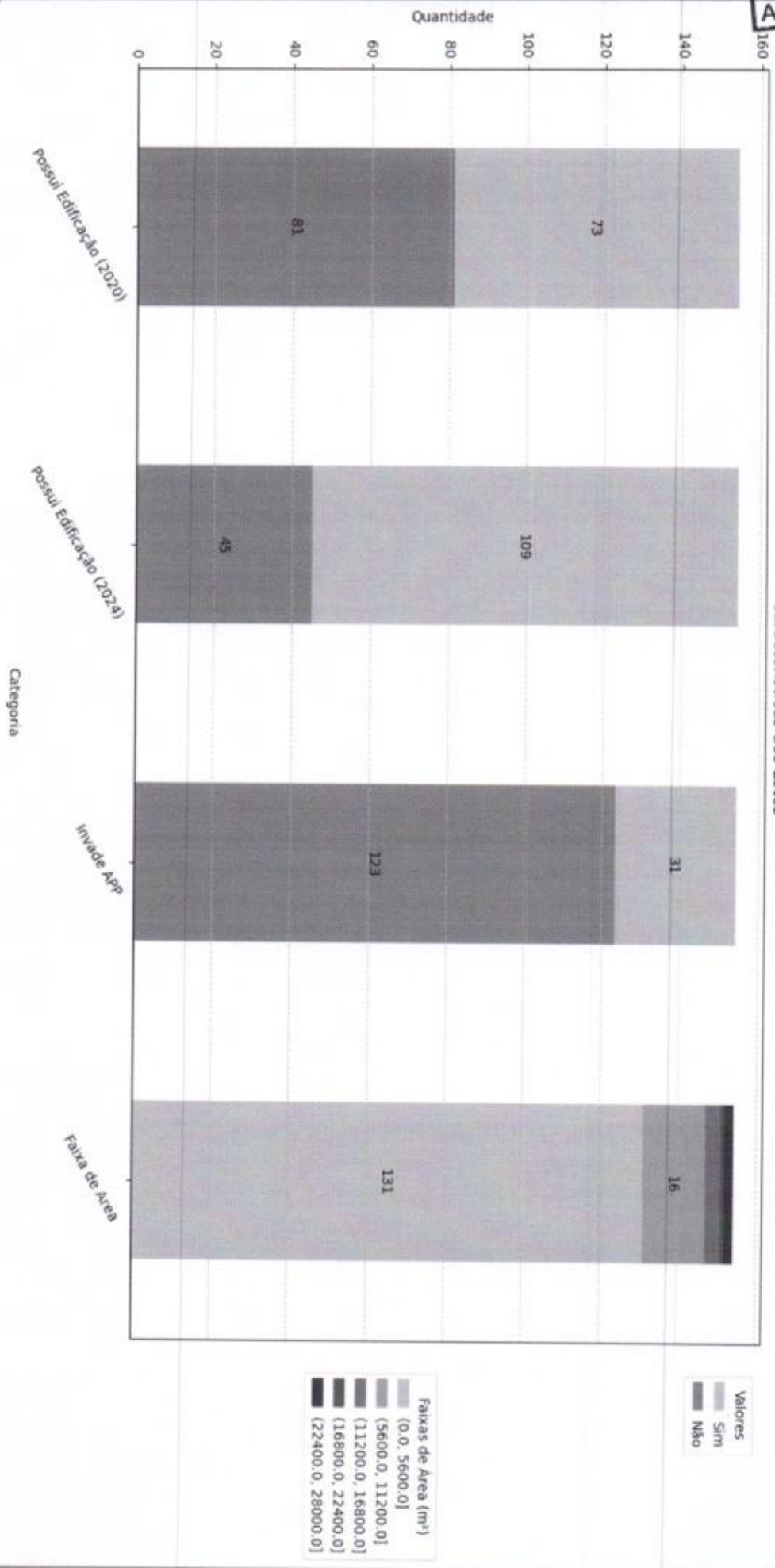


Fls nº: 66  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 65  
Ass.: [assinatura]

Características dos lotes do loteamento 06 – Recanto das chácaras

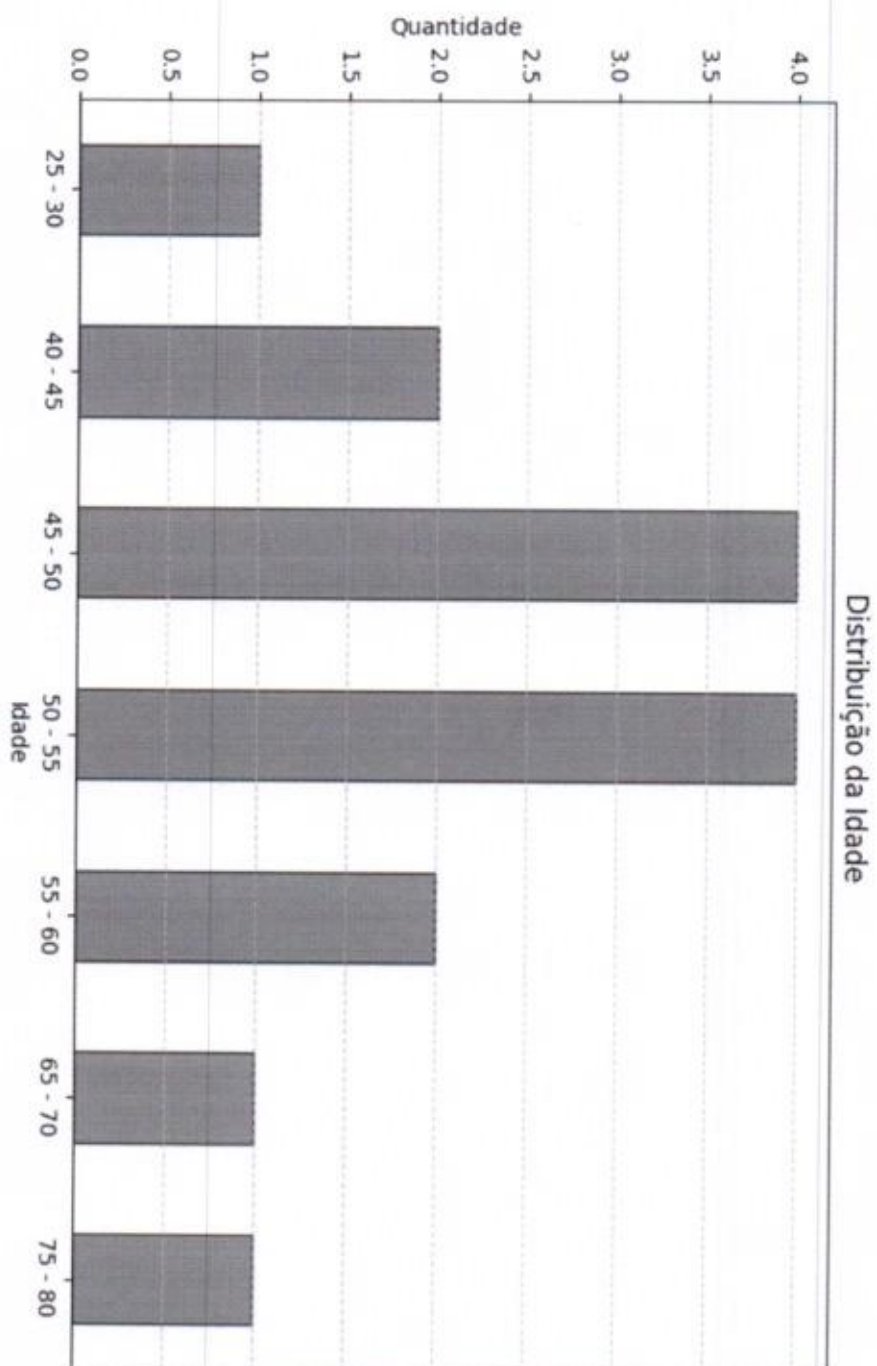
Características dos Lotes



Fls n°: 67  
Ass.: [assinatura]

Fls n°: 66  
Ass.: [assinatura]

**Idade dos moradores do loteamento 06 – Recanto das chácaras**

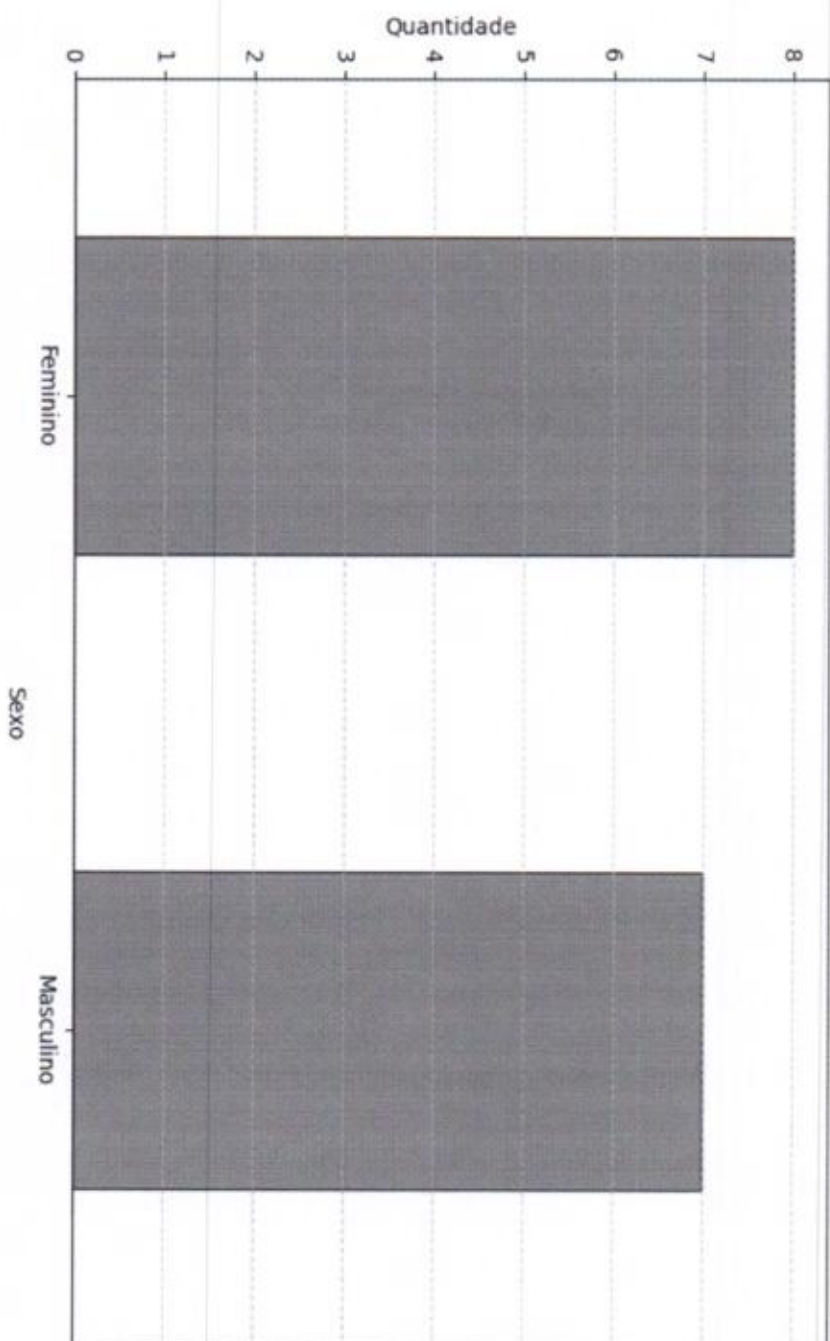


Fls nº.: 66  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 67  
Ass.: [assinatura]

**Sexo dos moradores do loteamento 06 – Recanto das chácaras**

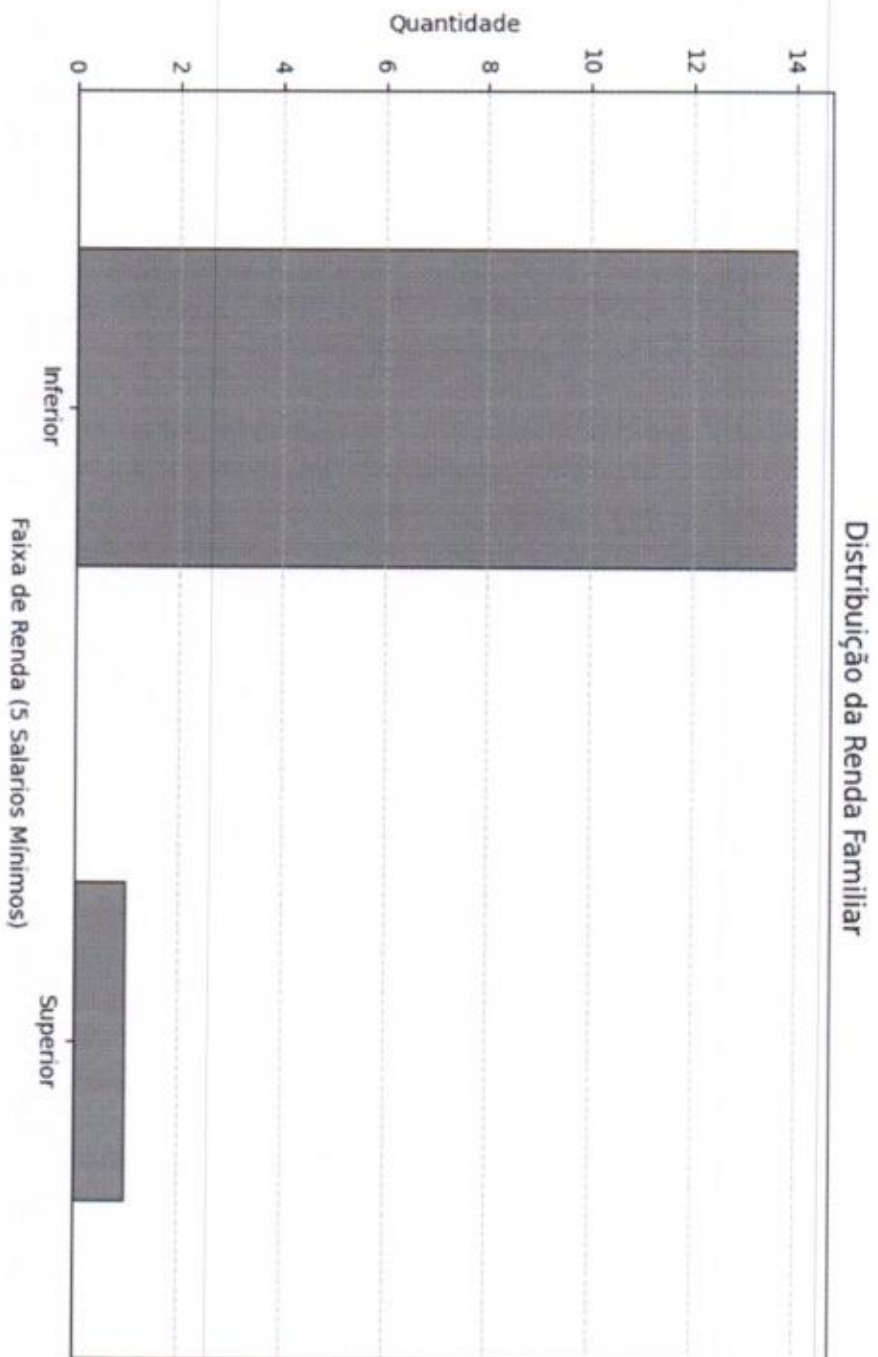
Distribuição por Sexo



Fls nº.: 69  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 68  
Ass.: [assinatura]

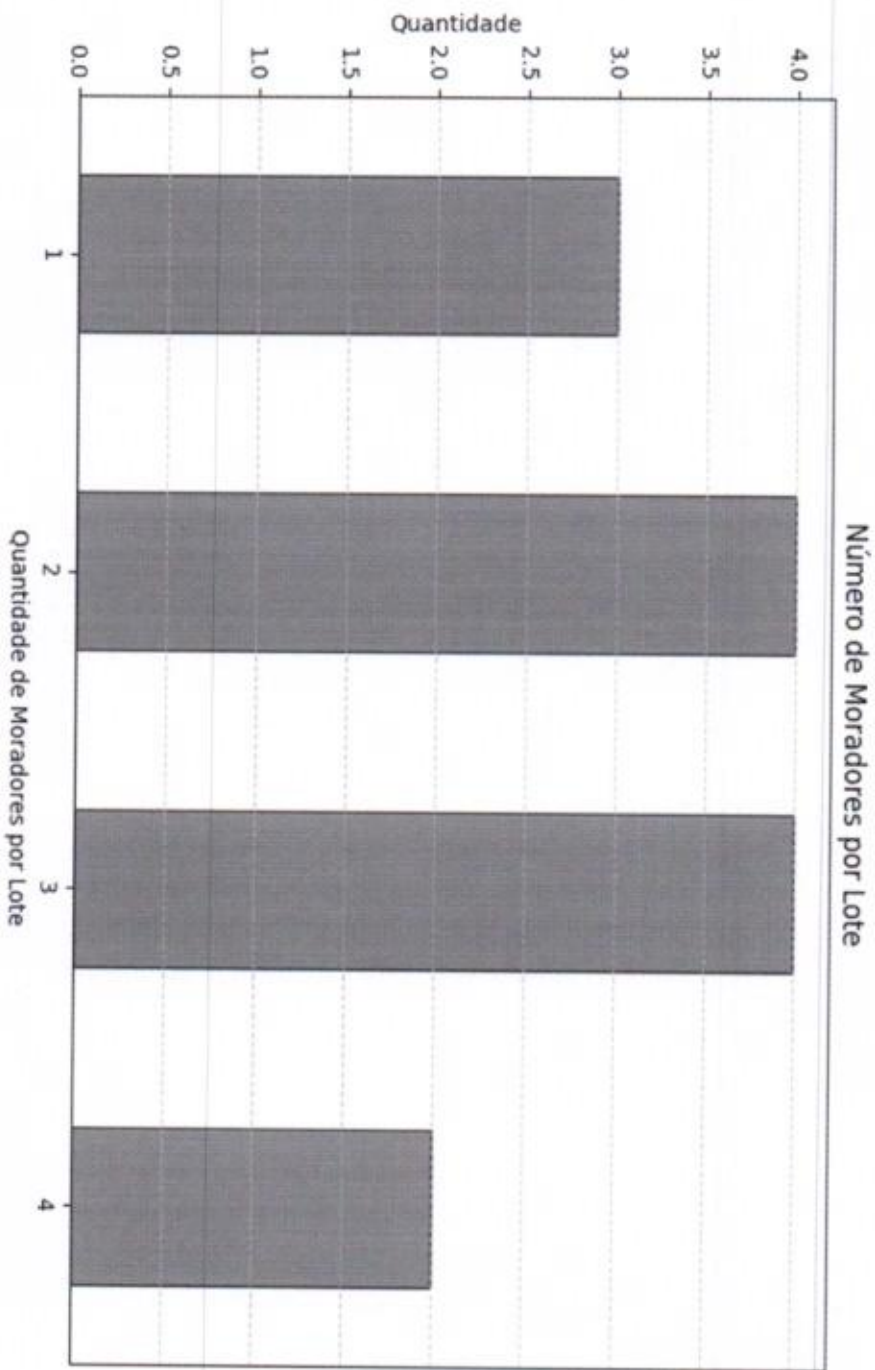
**Renda familiar dos moradores do loteamento 06 – Recanto das chácaras**



Fls nº: 70  
Ass.: 

Fls nº: 69  
Ass.: 

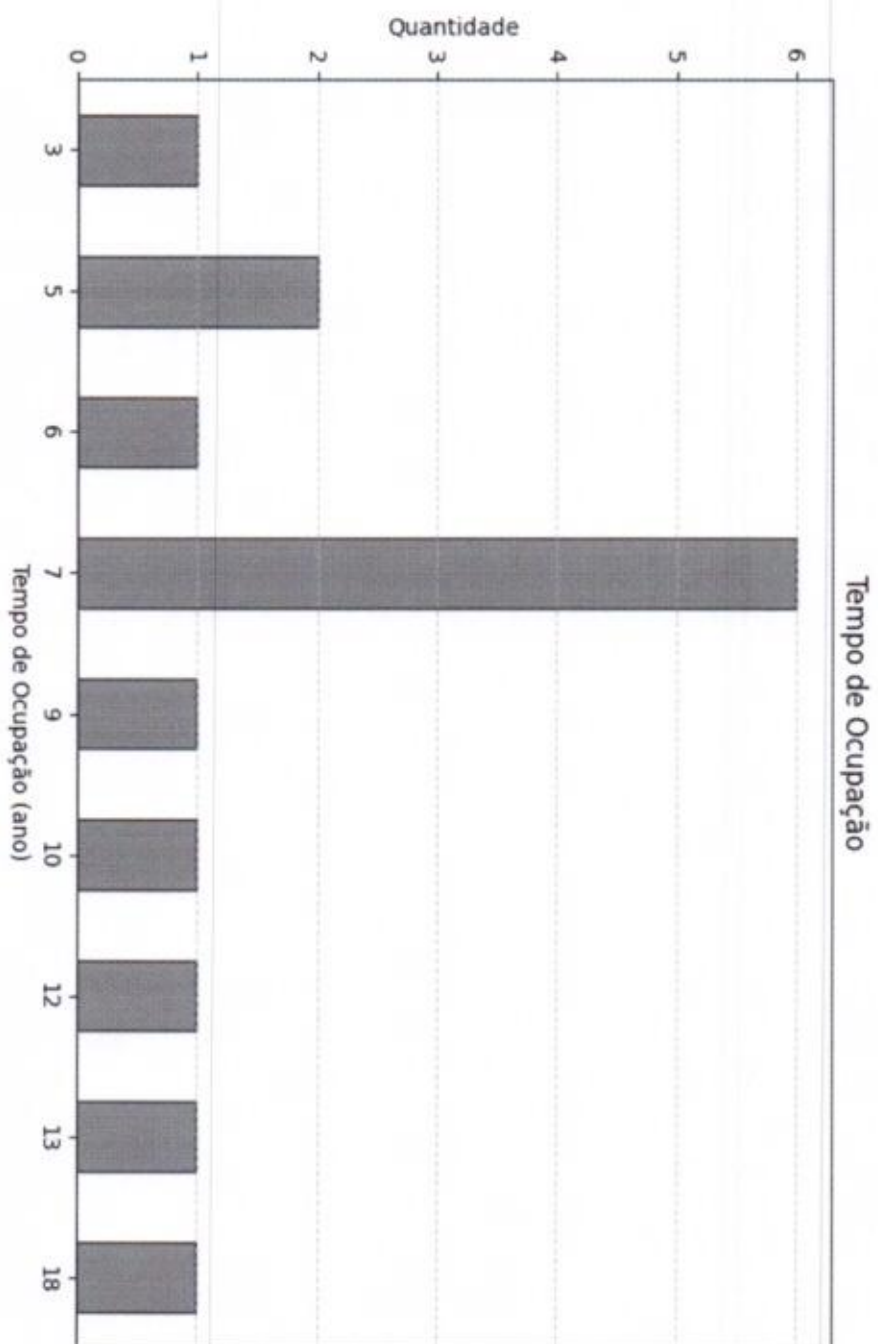
Número de moradores por lote no loteamento 06 – Recanto das chácaras



Fls nº: 73  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 70  
Ass.: [assinatura]

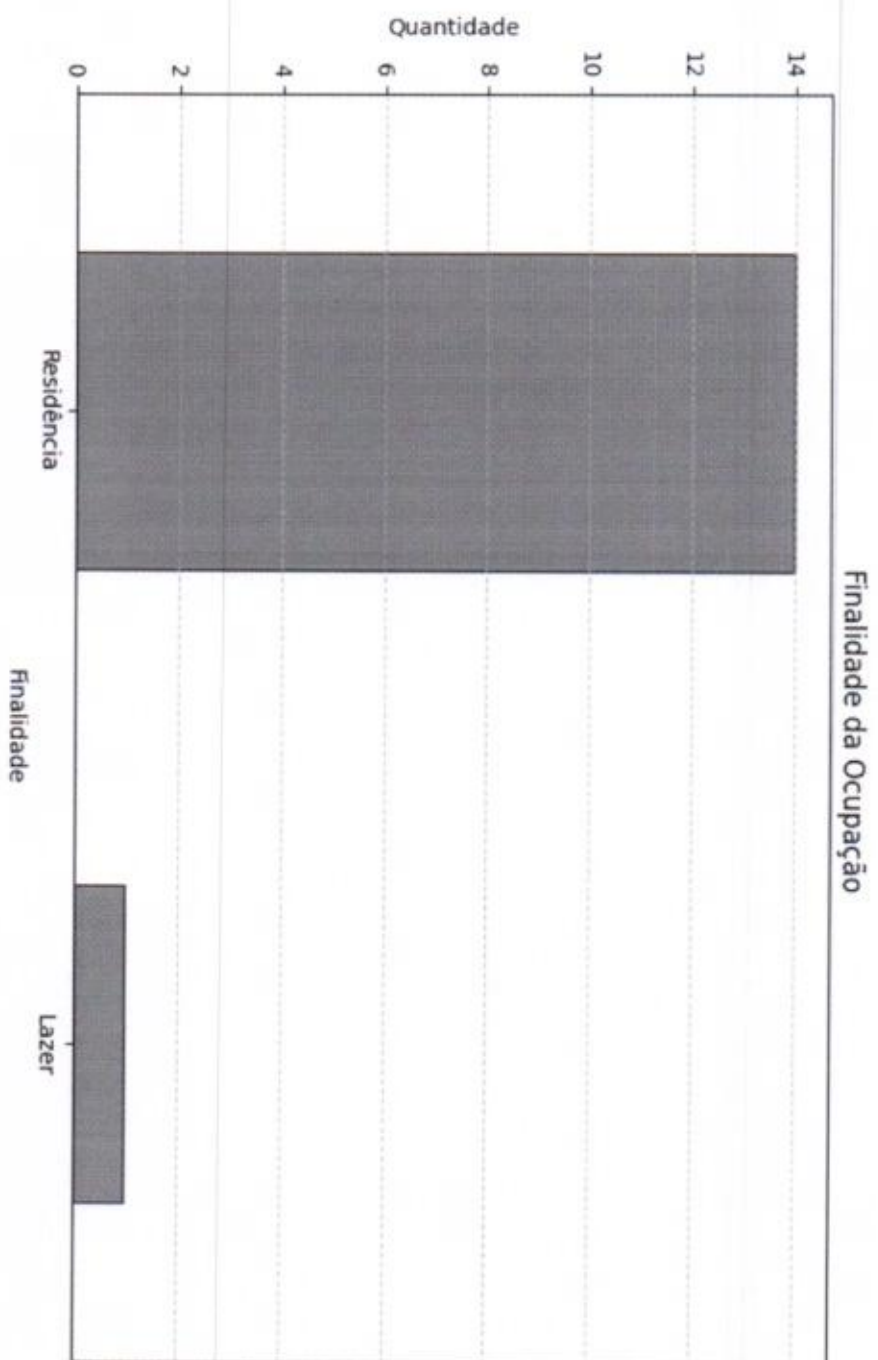
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 06 – Recanto das chácaras**



Fis nº: 72  
Ass.: [assinatura]

Fis nº: 74  
Ass.: [assinatura]

**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 06 – Recanto das chácaras**

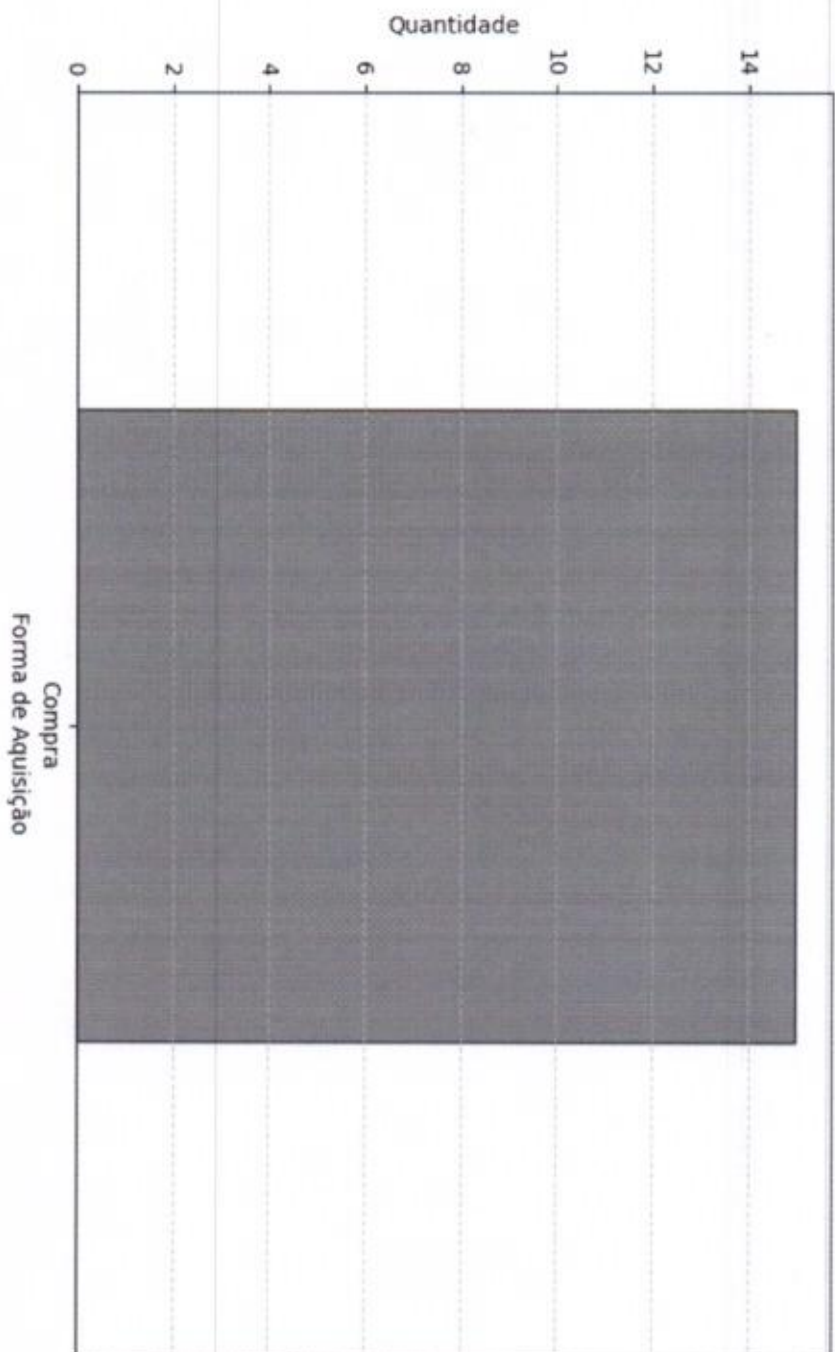


Fls n°: 73  
Ass.: [assinatura]

Fls n°.: 72  
Ass.: [assinatura]

Forma de aquisição da moradia no loteamento 06 – Recanto das chácaras

Forma de Aquisição da Moradia



Fls nº: 74  
Ass: [assinatura]

Fls nº: 73  
Ass: [assinatura]



Imagem de 2024

#### Loteamento 08

- **Nome:**  
Cabeceira da lage;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 68.057;
- **Proprietário da matrícula:** Wellington Ribeiro de Ataídes
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 373.216,65 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 143.

Fls n° 75  
Ass: [assinatura]

Fls n° 74  
Ass: [assinatura]

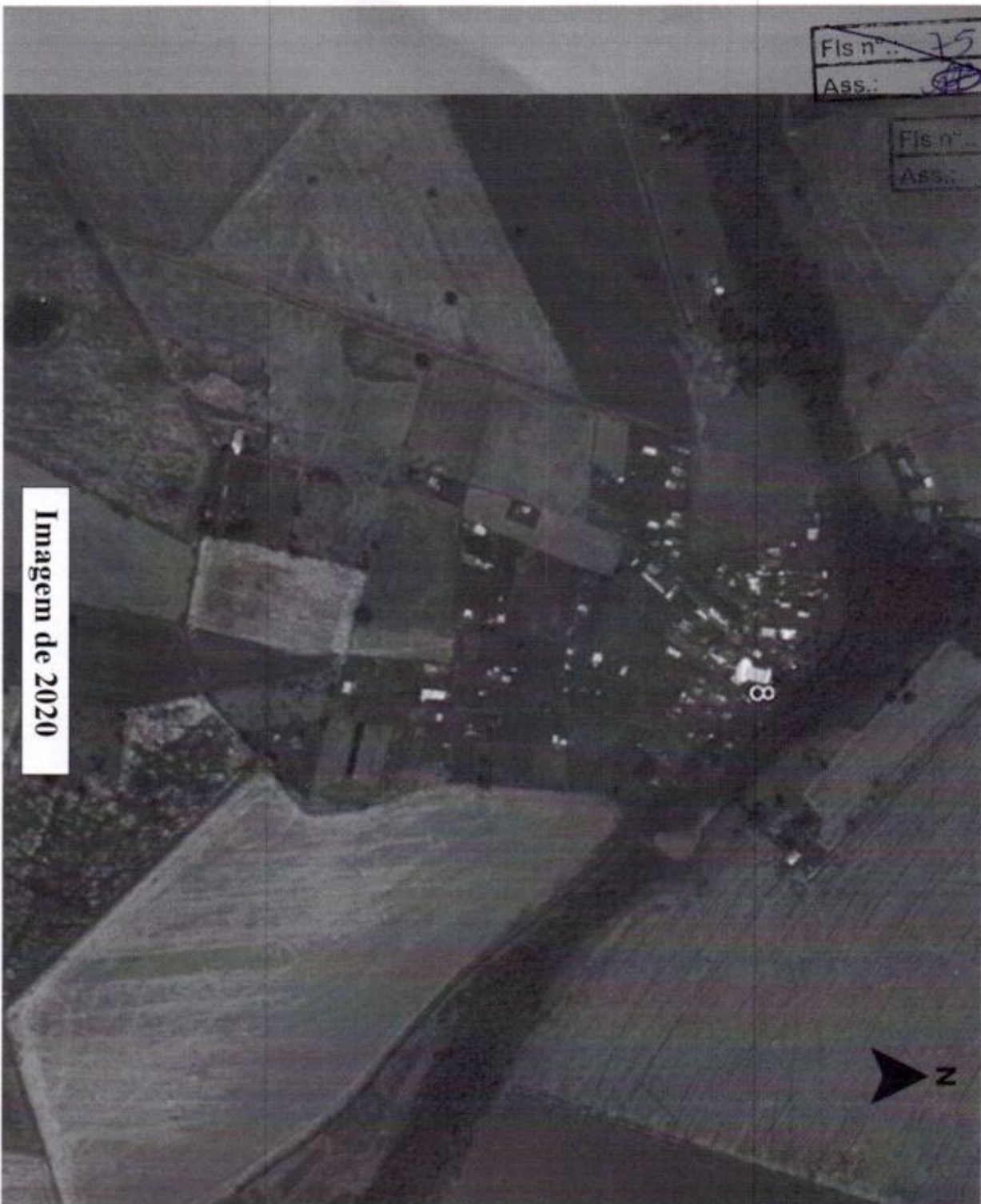


Imagem de 2020

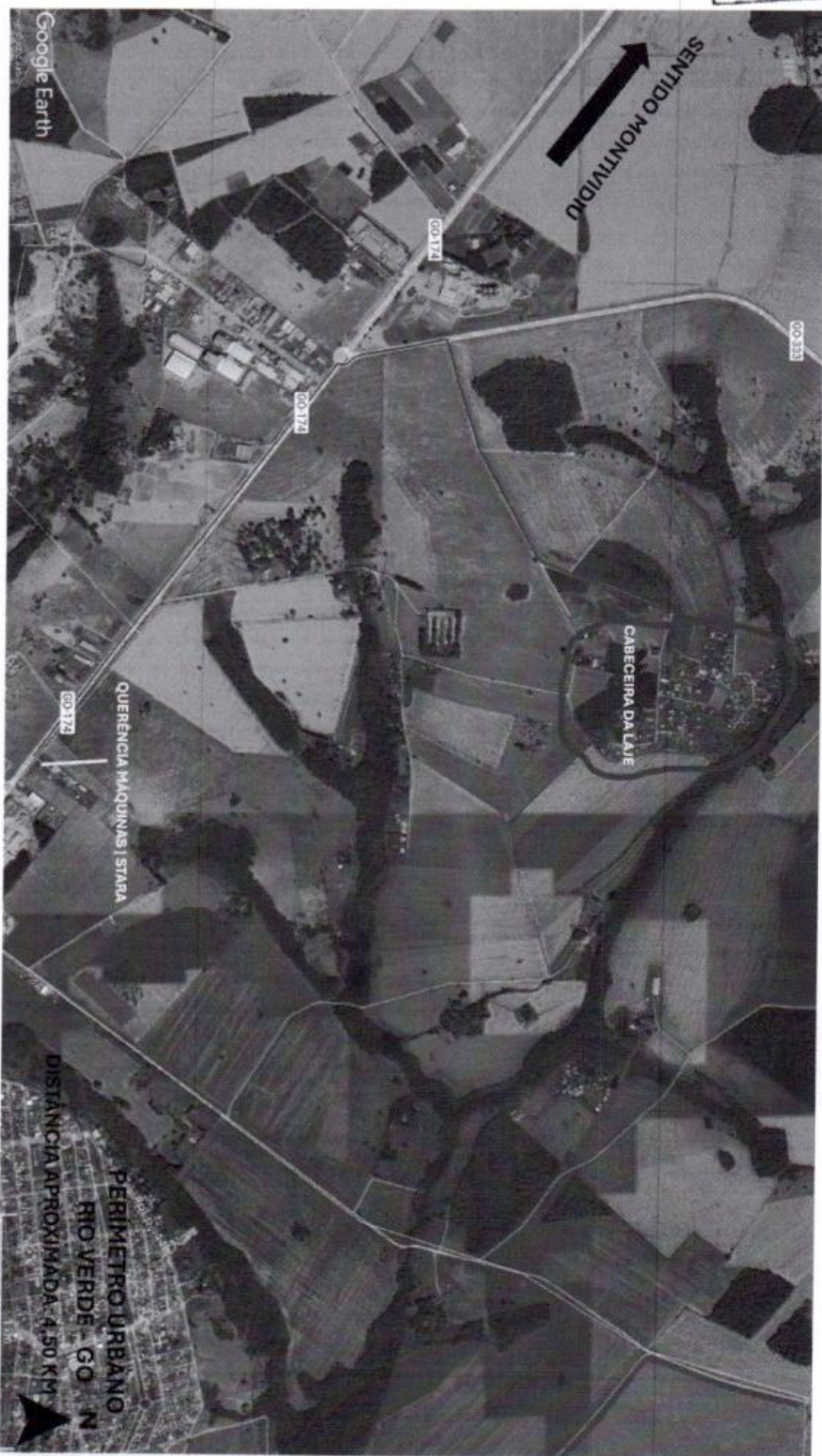
#### Loteamento 08

- **Nome:**  
Cabeceira da lage;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 68.057;
- **Proprietário da matrícula:** Wellington Ribeiro de Ataídes
- **Nome da gleba:**
- **Área:** 373.216,65 m²;
- **Lotes:** 143.

Fls n°: 76  
ASS.: [assinatura]

Fls n°: 75  
ASS.: [assinatura]

Localização loteamento 08 – Cabeceira da Lage

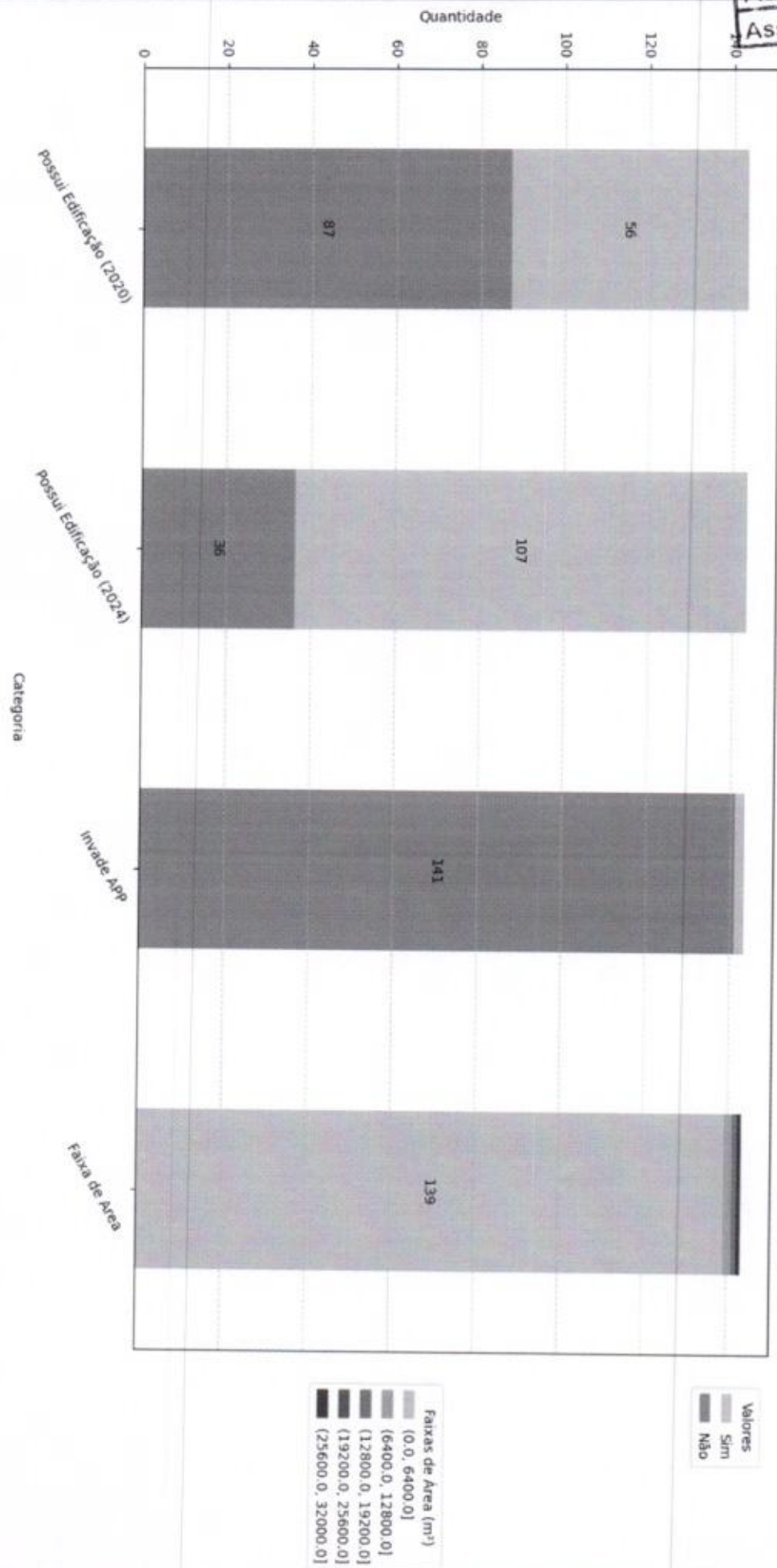


Fls nº.: 77  
Ass.: 

Fls nº.: 76  
Ass.: 

# Características dos lotes do loteamento 08 – Cabeceira da Lage

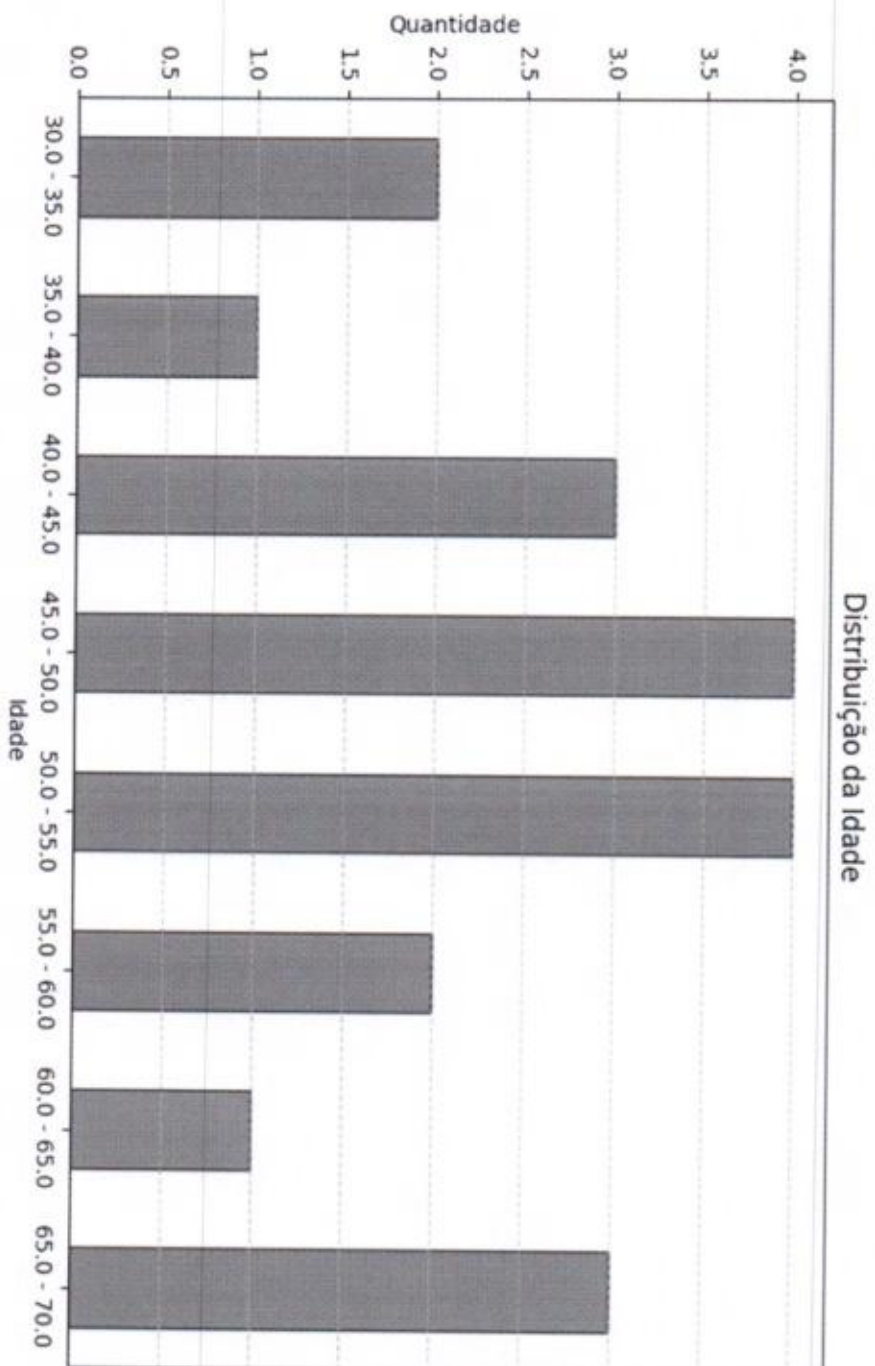
Características dos Lotes



Fls nº.. 75  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 77  
Ass.: [assinatura]

**Idade dos moradores do loteamento 08 – Cabeceira da Lage**

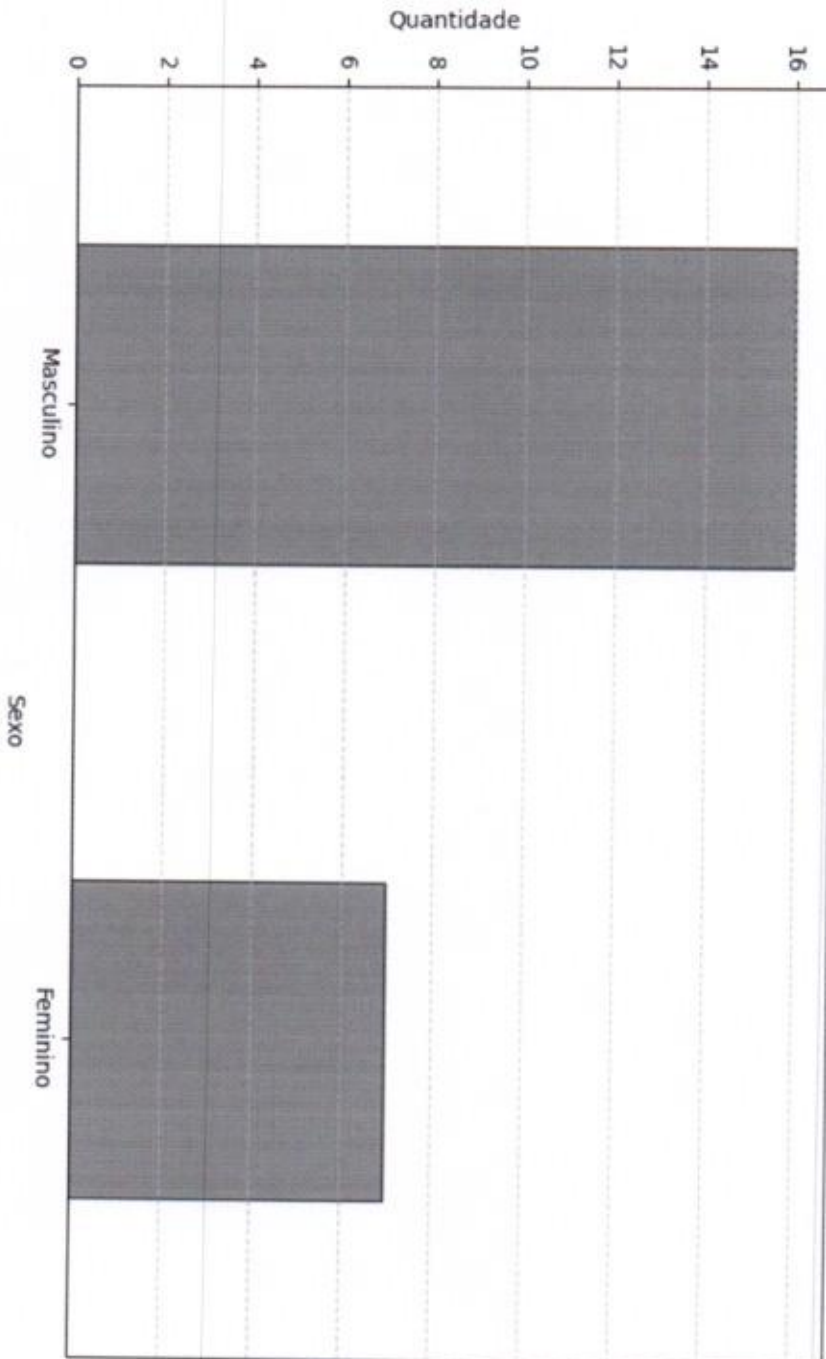


Fls nº.. 79  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 78  
Ass.: [assinatura]

### Sexo dos moradores do loteamento 08 – Cabeceira da Lage

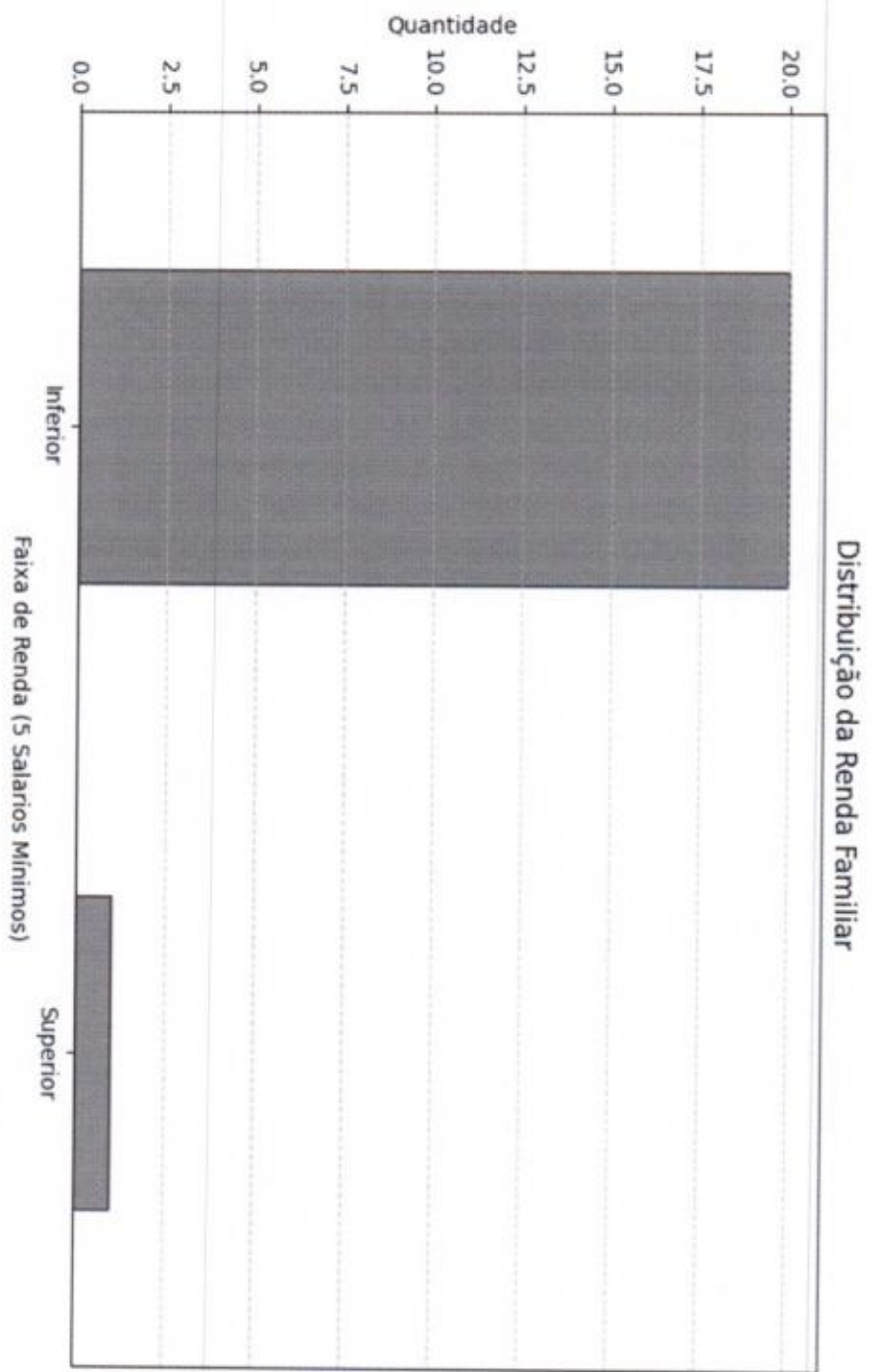
Distribuição por Sexo



Fls nº: 80  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 79  
Ass.: [assinatura]

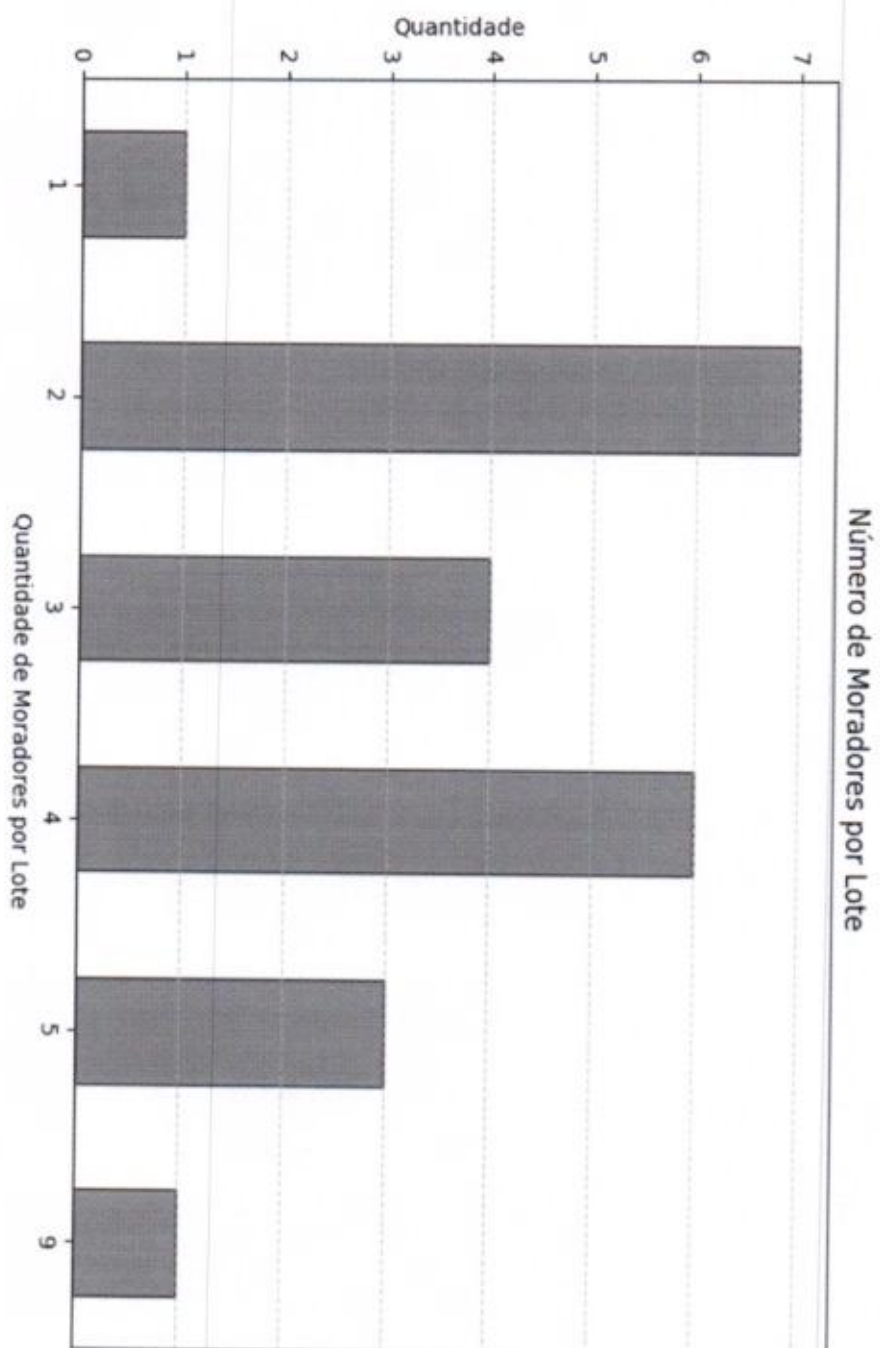
**Renda familiar dos moradores do loteamento 08 – Cabeceira da Lage**



Fls nº.: ~~53~~  
Ass.: ~~[assinatura]~~

Fls nº.: 80  
Ass.: [assinatura]

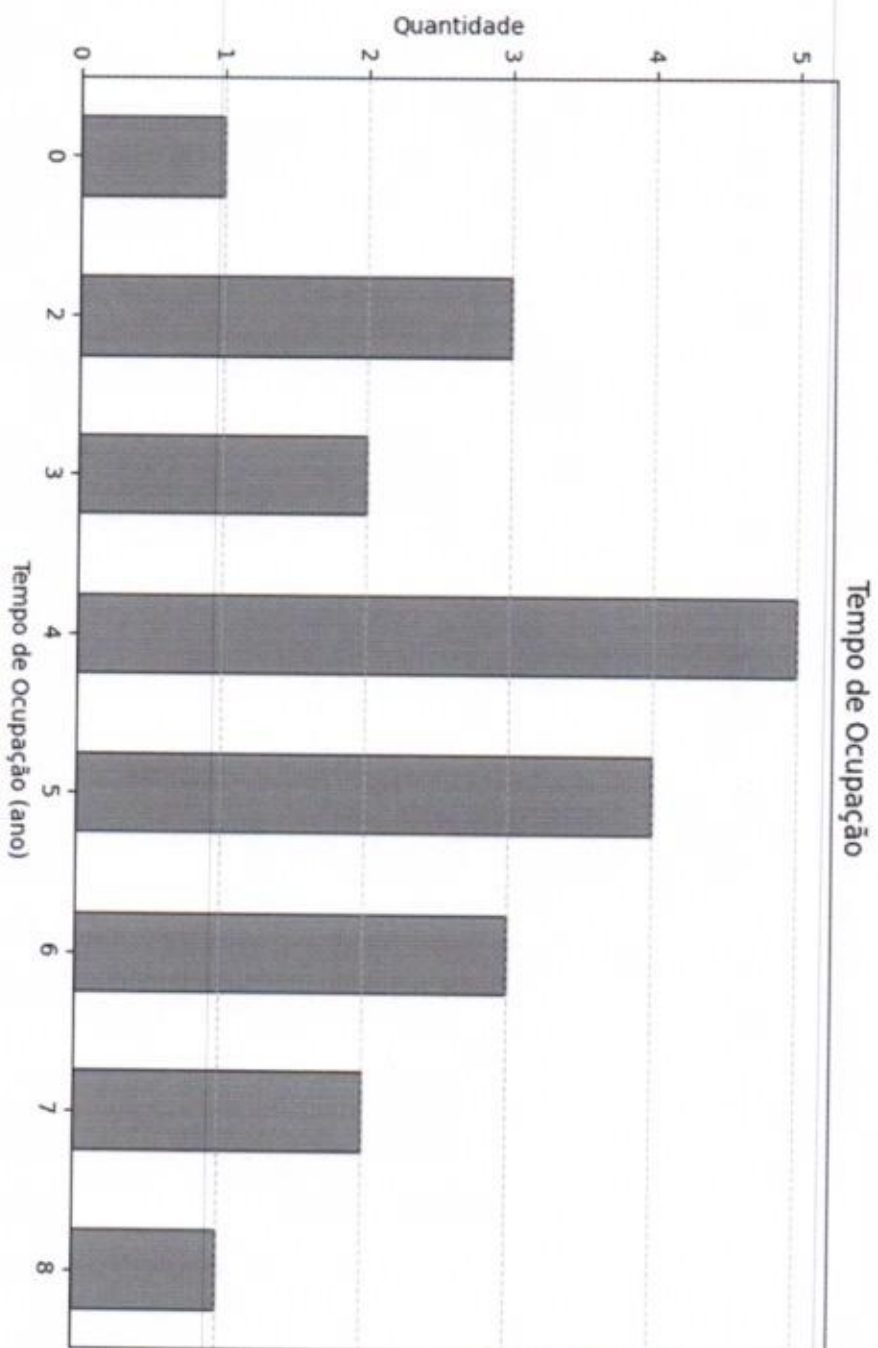
**Número de moradores por lote no loteamento 08 – Cabeceira da Lage**



Fls nº.: 82  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 81  
SS.: [assinatura]

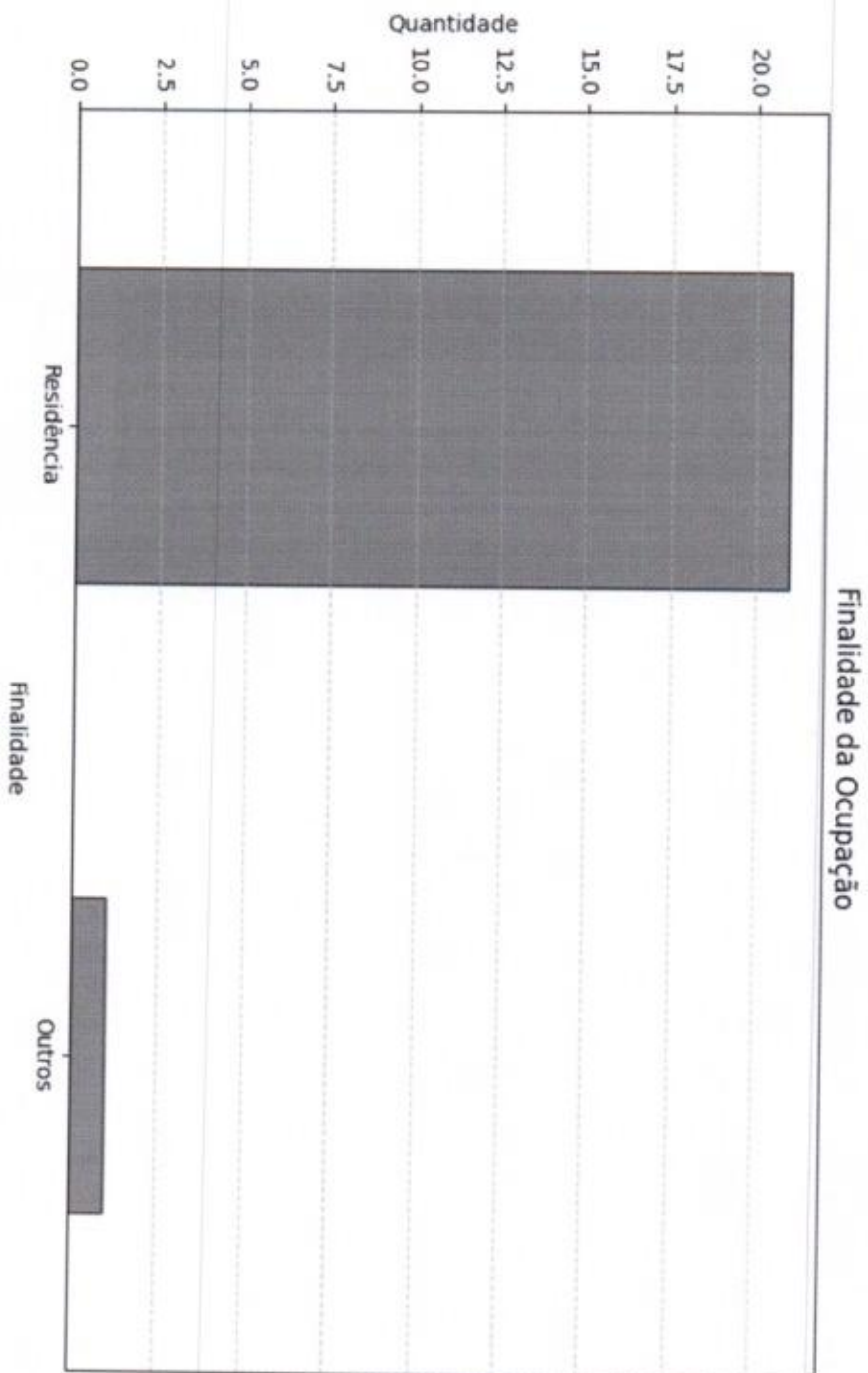
### Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 08 – Cabeceira da Lage



Fls nº: 83  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 82  
Ass.: [assinatura]

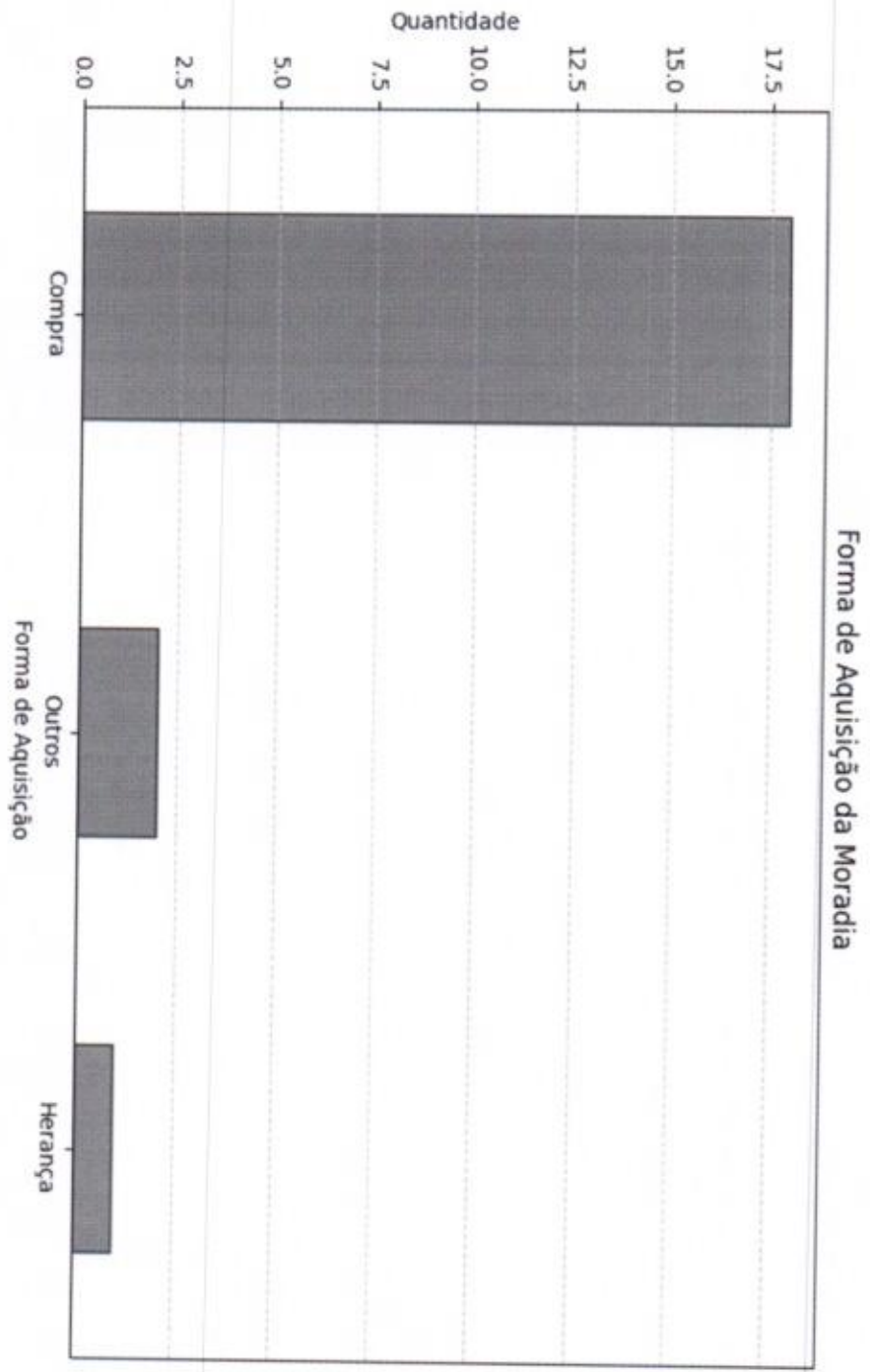
**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 08 – Cabeceira da Lage**



Fls nº: 84  
Ass.: 

Fls nº: 83  
Ass.: 

Forma de aquisição da moradia no loteamento 08 – Cabeceira da Lage



FIS nº 85  
ASSE

84  
ASSE

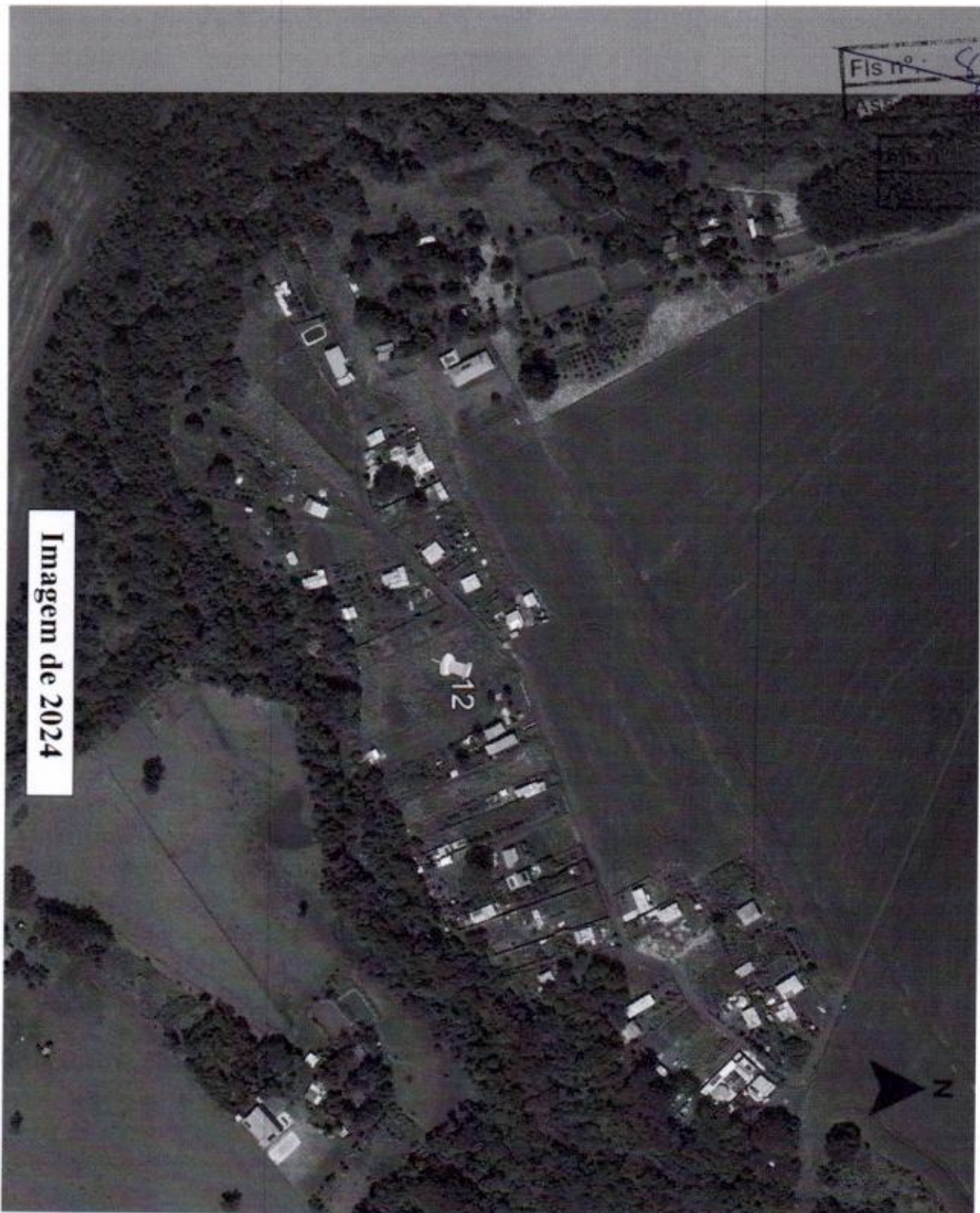


Imagem de 2024

### Loteamento 12

- **Nome:**  
Água limpa;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 42.866;
- **Proprietário da matrícula:**  
Geraldo Cézar da Silva;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda São Tomás Bebedouro;
- **Área:** 162.714,90 m²;
- **Lotes:** 49.

46  
FIS 1  
85

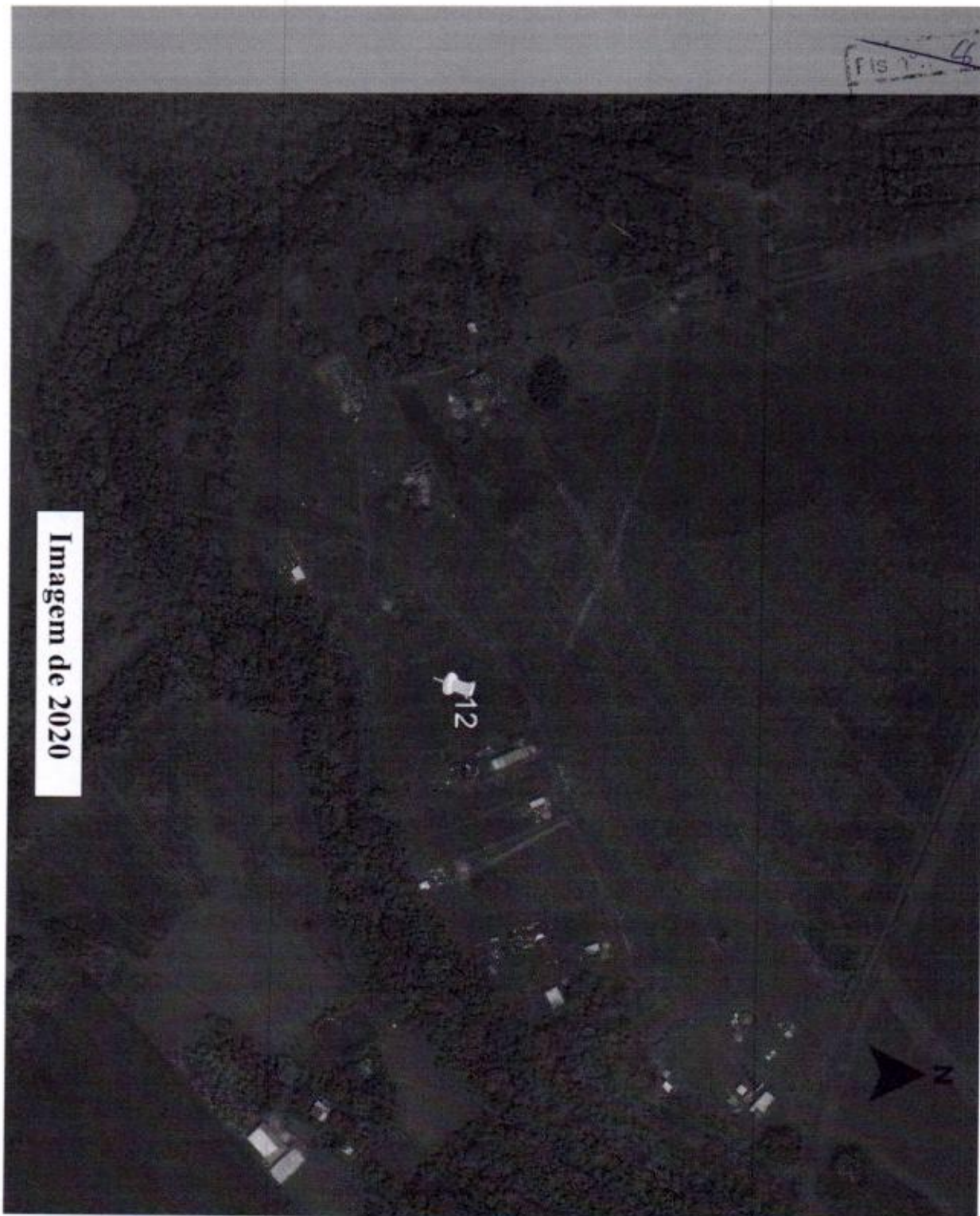
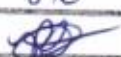


Imagem de 2020

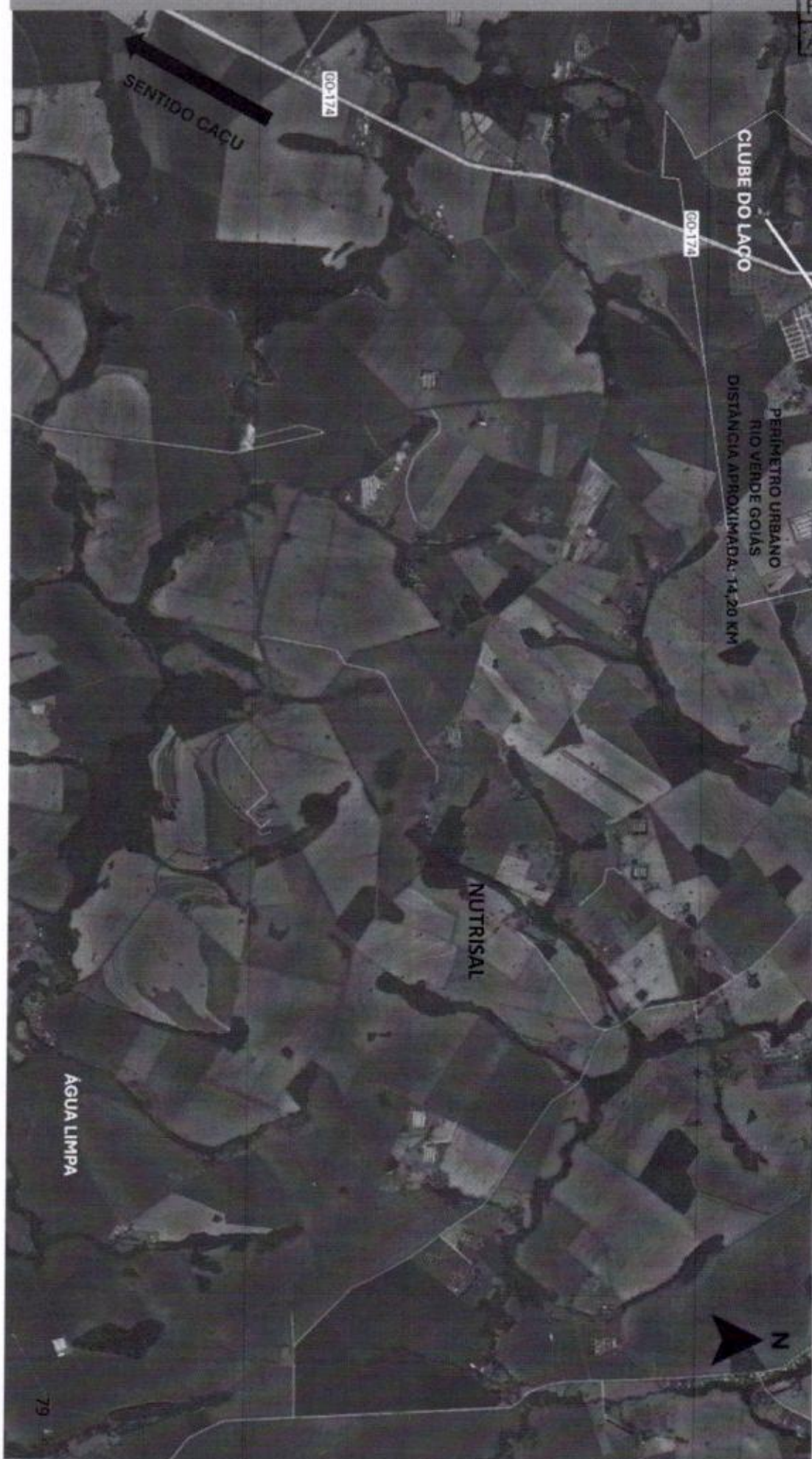
**Loteamento 12**

- **Nome:**  
Água limpa;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 42.866;
- **Proprietário da matrícula:**  
Geraldo Cézar da Silva;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda São Tomás Bebedouro;
- **Área:** 162.714,90 m²;
- **Lotes:** 49.

Fls n° 87  
Ass.: 

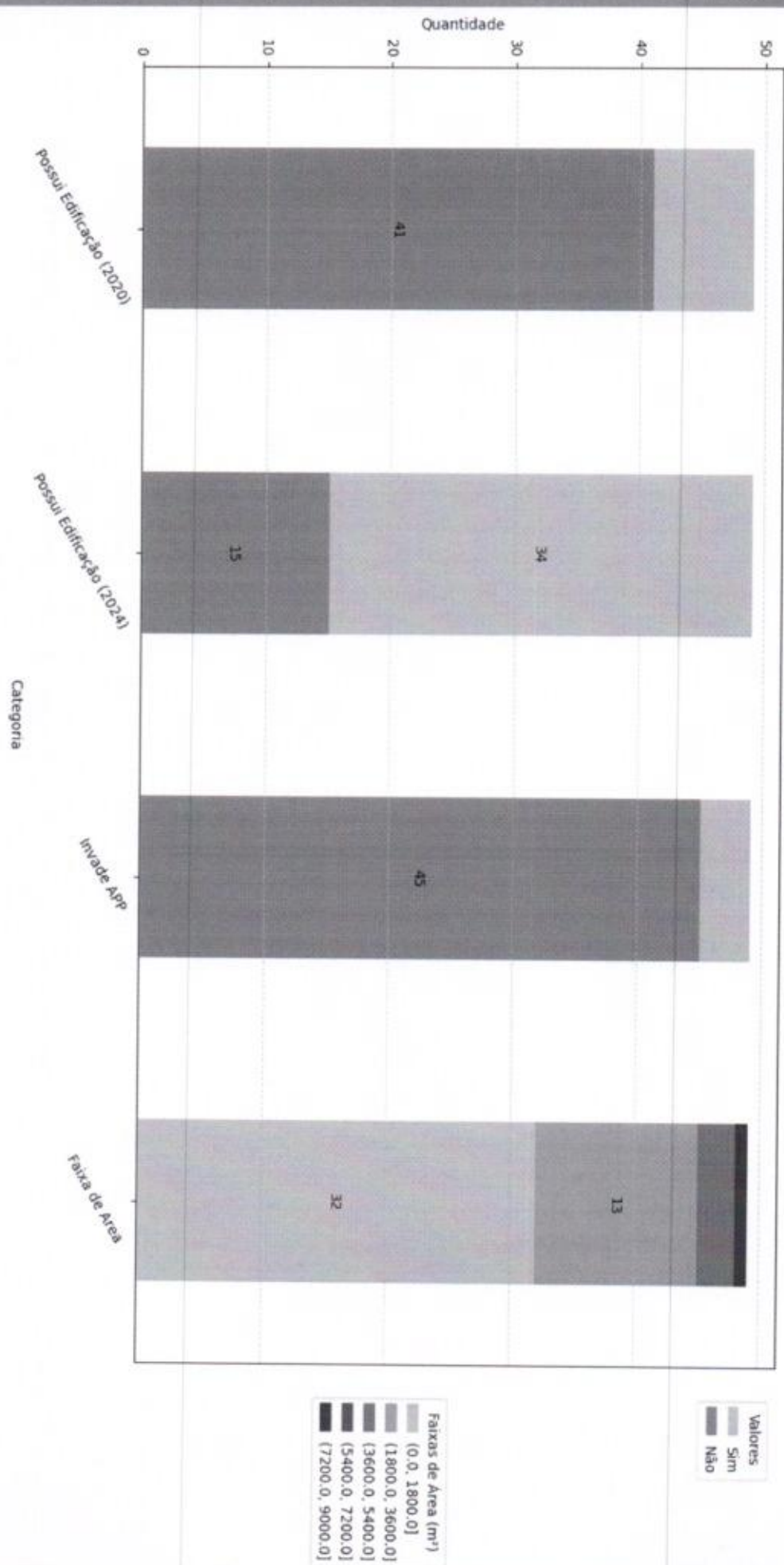
Fls n°.: 86  
Ass.: 

Localização loteamento 12 – Água Limpa



# Características dos lotes do loteamento 12 – Água Limpa

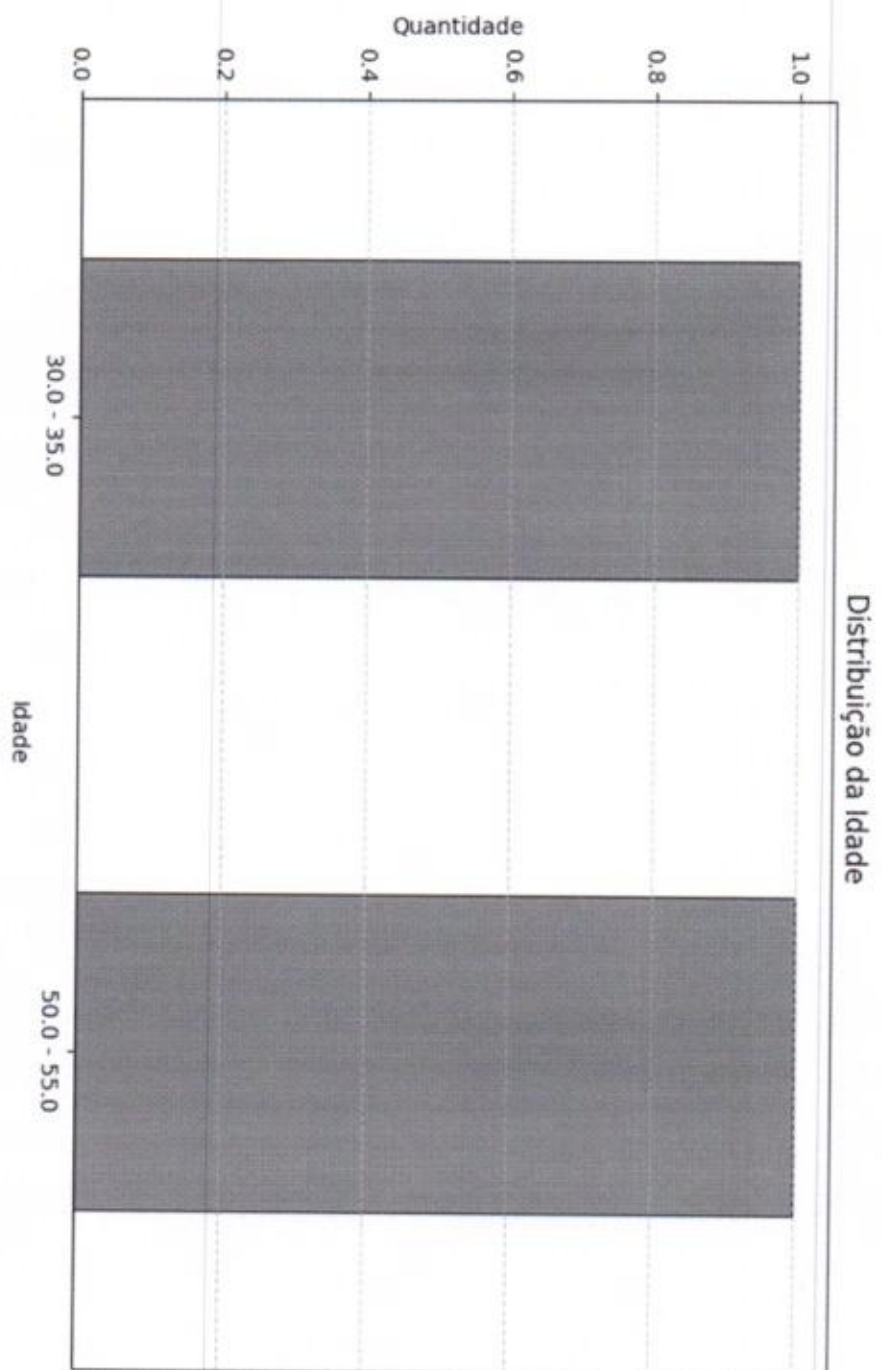
Características dos Lotes



Fls n°.: 89  
Ass.: [assinatura]

Fls n°.: 88  
Ass.: [assinatura]

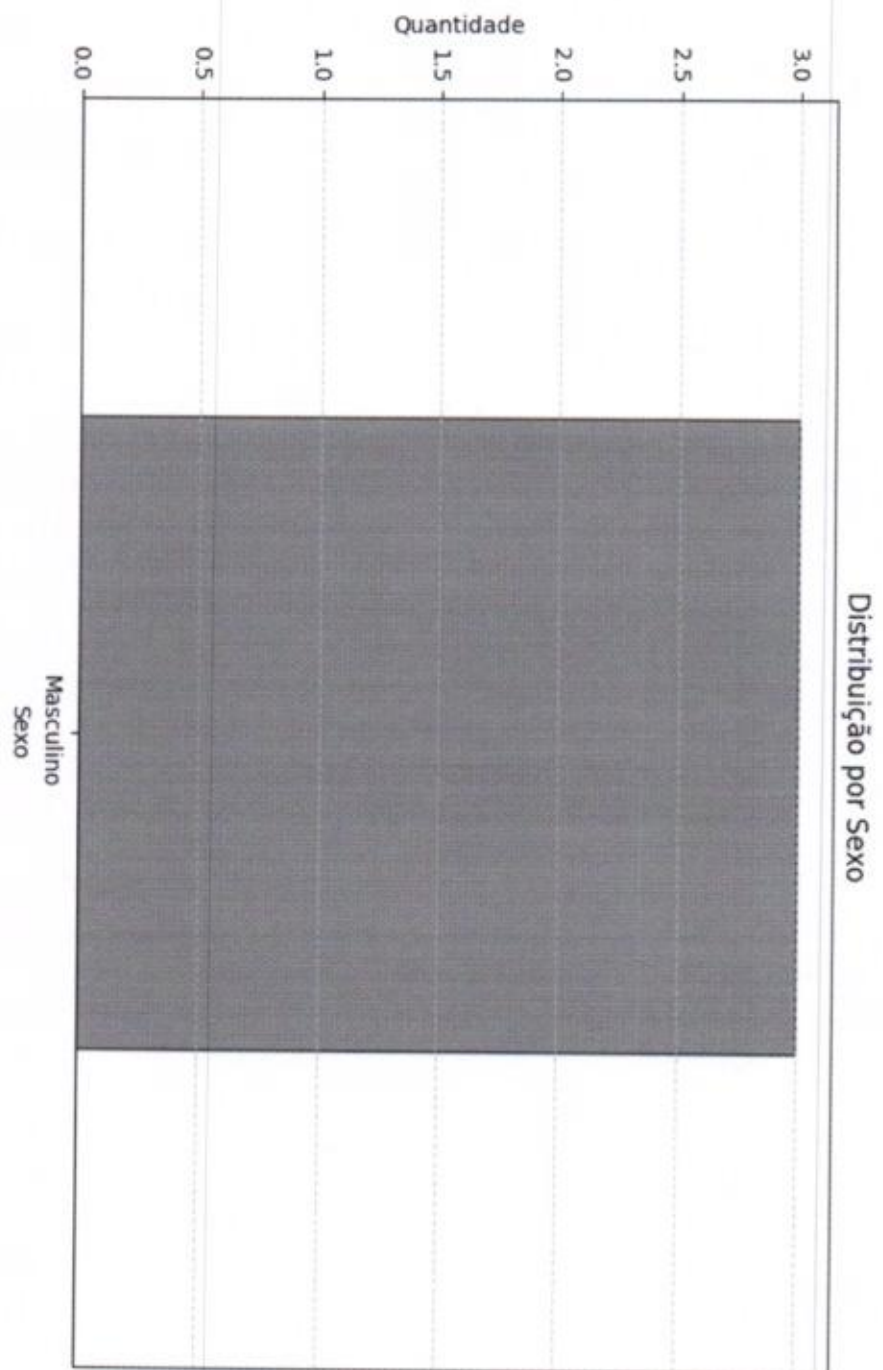
Idade dos moradores do loteamento 12 – Água Limpa



Fls nº: 90  
Ass.: 

Fls nº.: 89  
Ass.: 

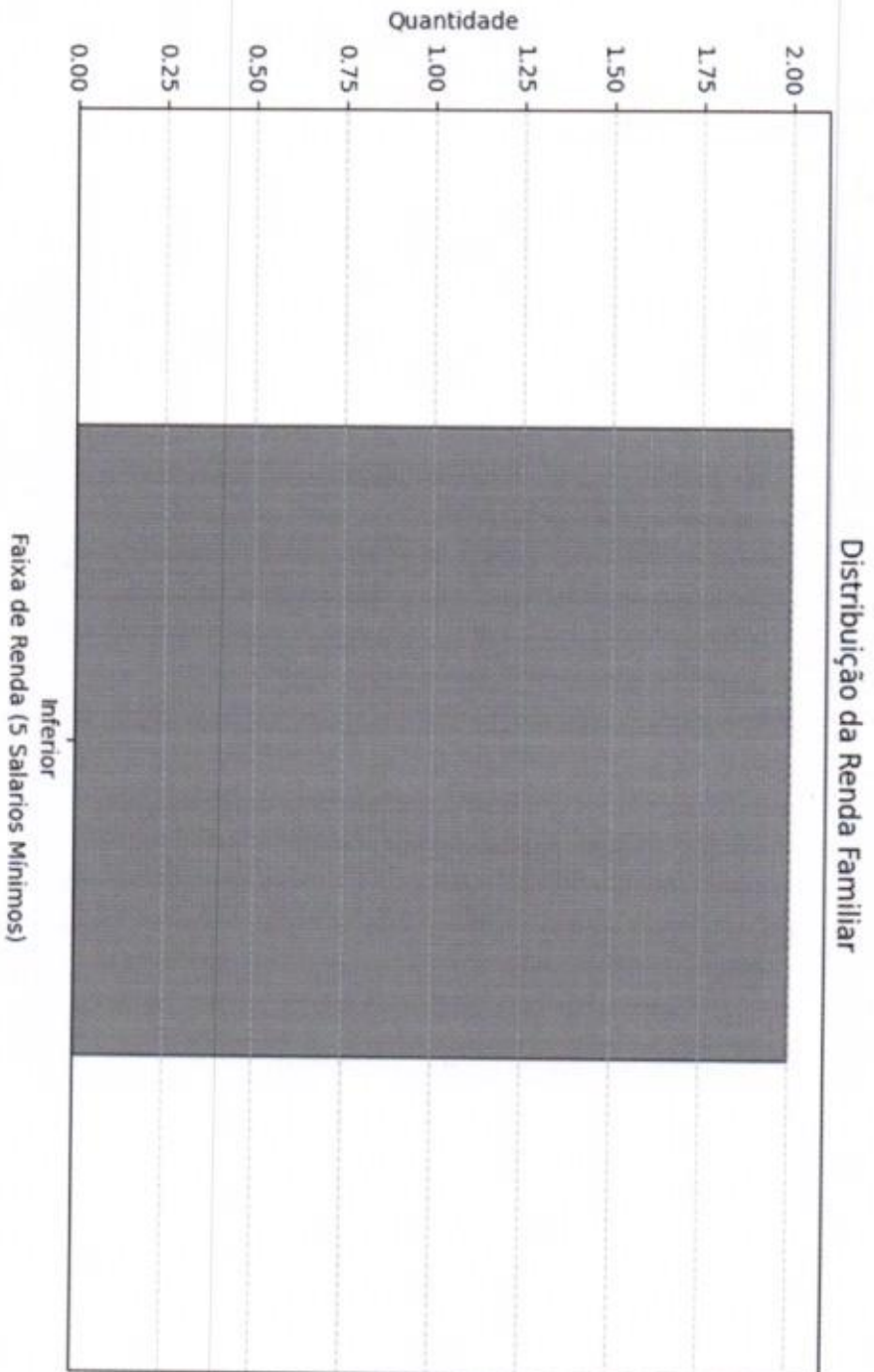
**Sexo dos moradores do loteamento 12 – Água Limpa**



Fls n°.: 91  
Ass.: 

Fls n°.: 90  
Ass.: 

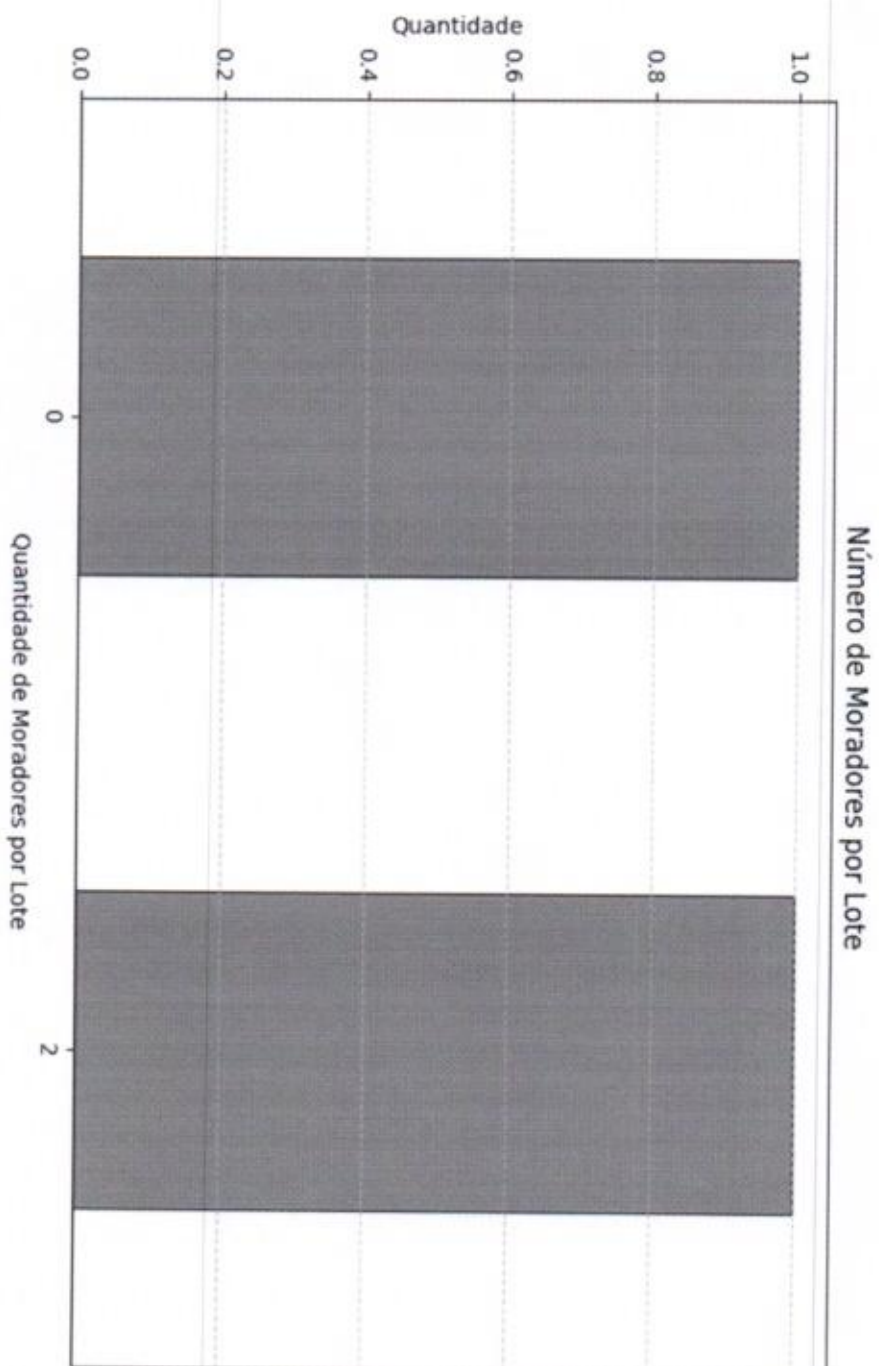
**Renda familiar dos moradores do loteamento 12 – Água Limpa**



Fls nº: 92  
Ass.: 

Fls nº: 93  
Ass.: 

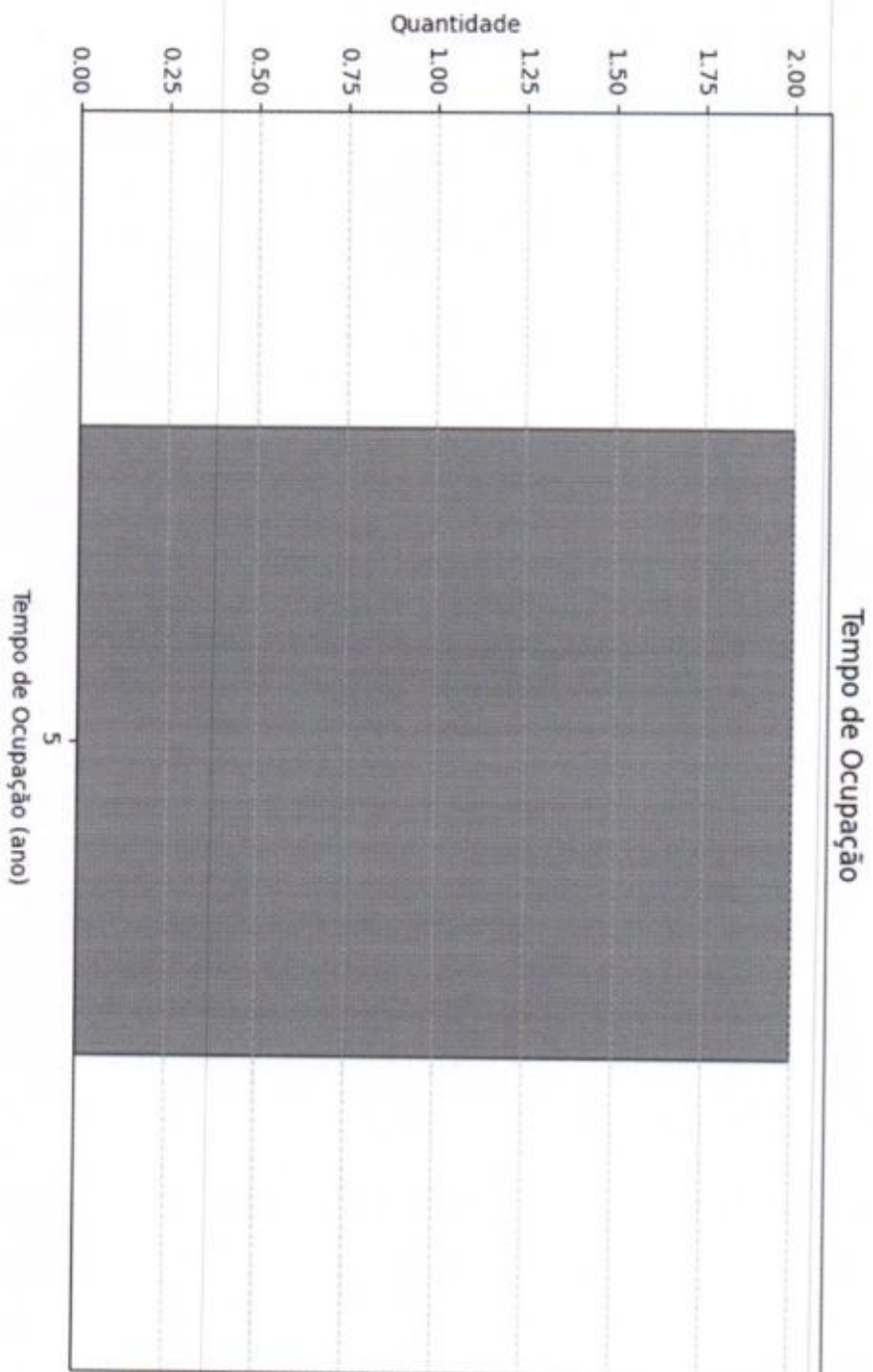
Número de moradores por lote no loteamento 12 – Água Limpa



Fls n°.: 93  
Ass.: [assinatura]

Fls n°.: 92  
Ass.: [assinatura]

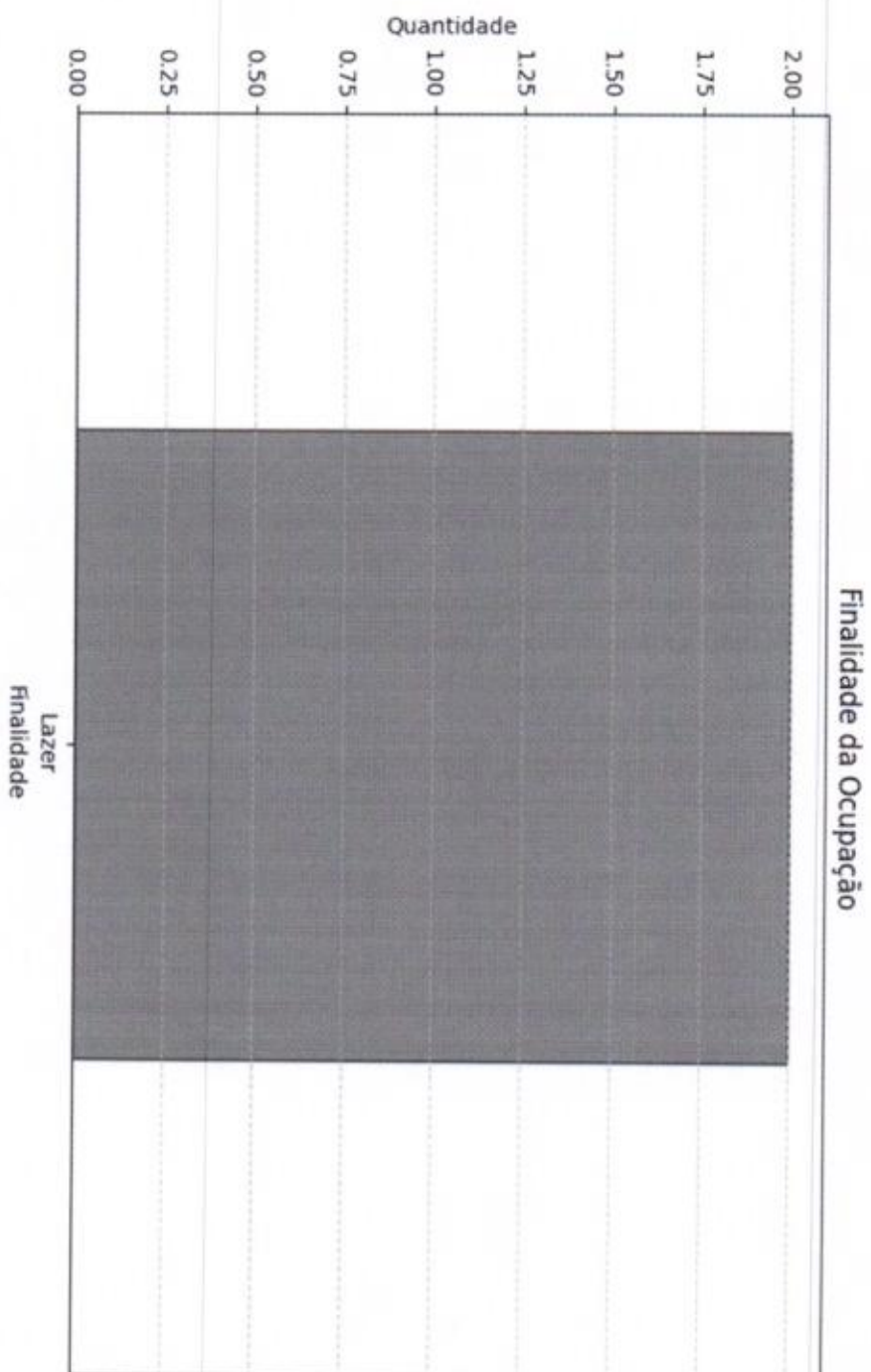
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 12 – Água Limpa**



Fls nº: 94  
Ass.: 

Fls nº.: 93  
Ass.: 

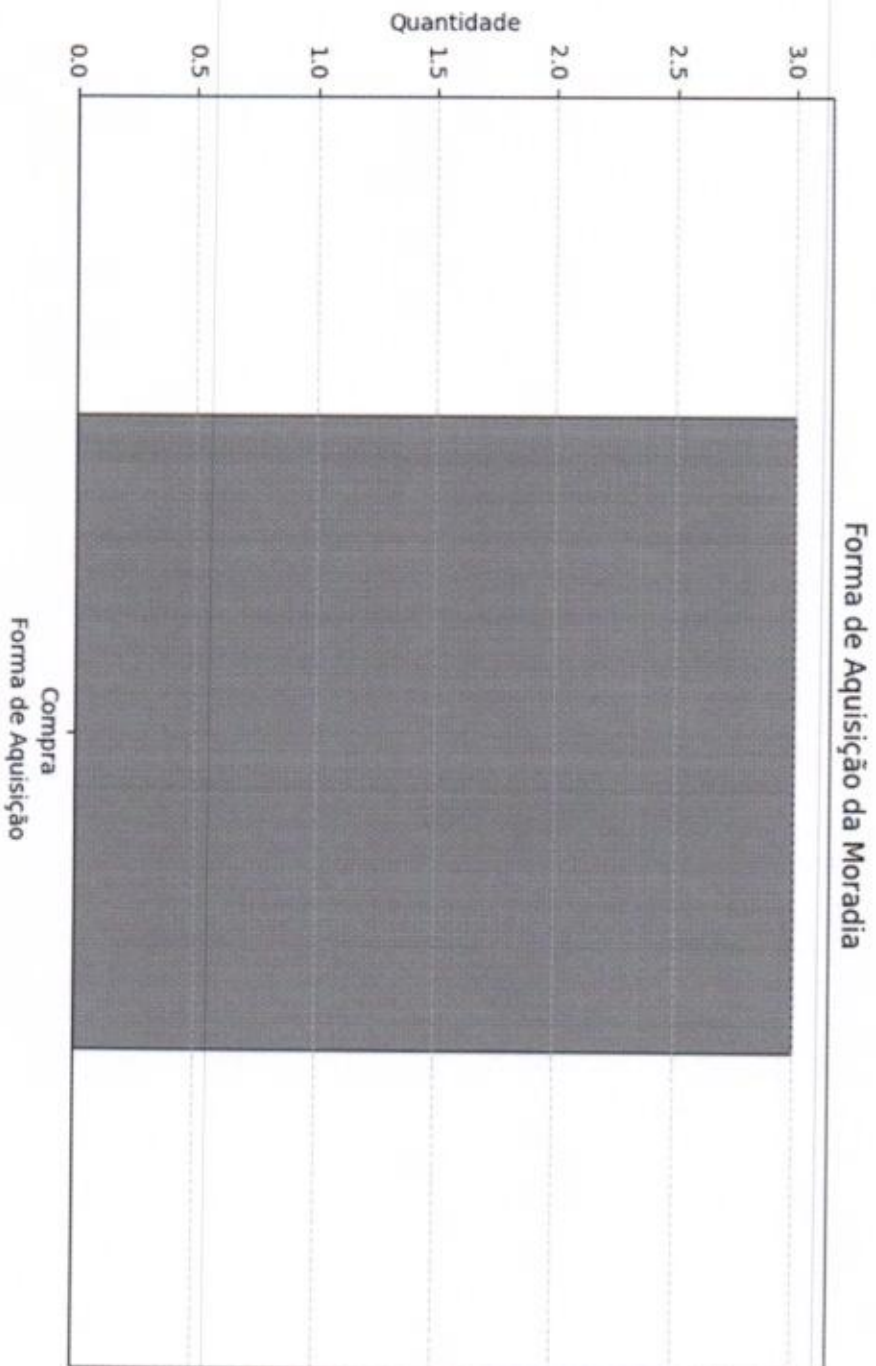
**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 12 – Água Limpa**



Fls n°: 95  
Ass.: [assinatura]

Fls n°: 94  
Ass.: [assinatura]

Forma de aquisição da moradia no loteamento 12 – Água Limpa



Fls nº... 96  
Ass. ~~85~~

Fls nº... 95  
Ass. ~~85~~

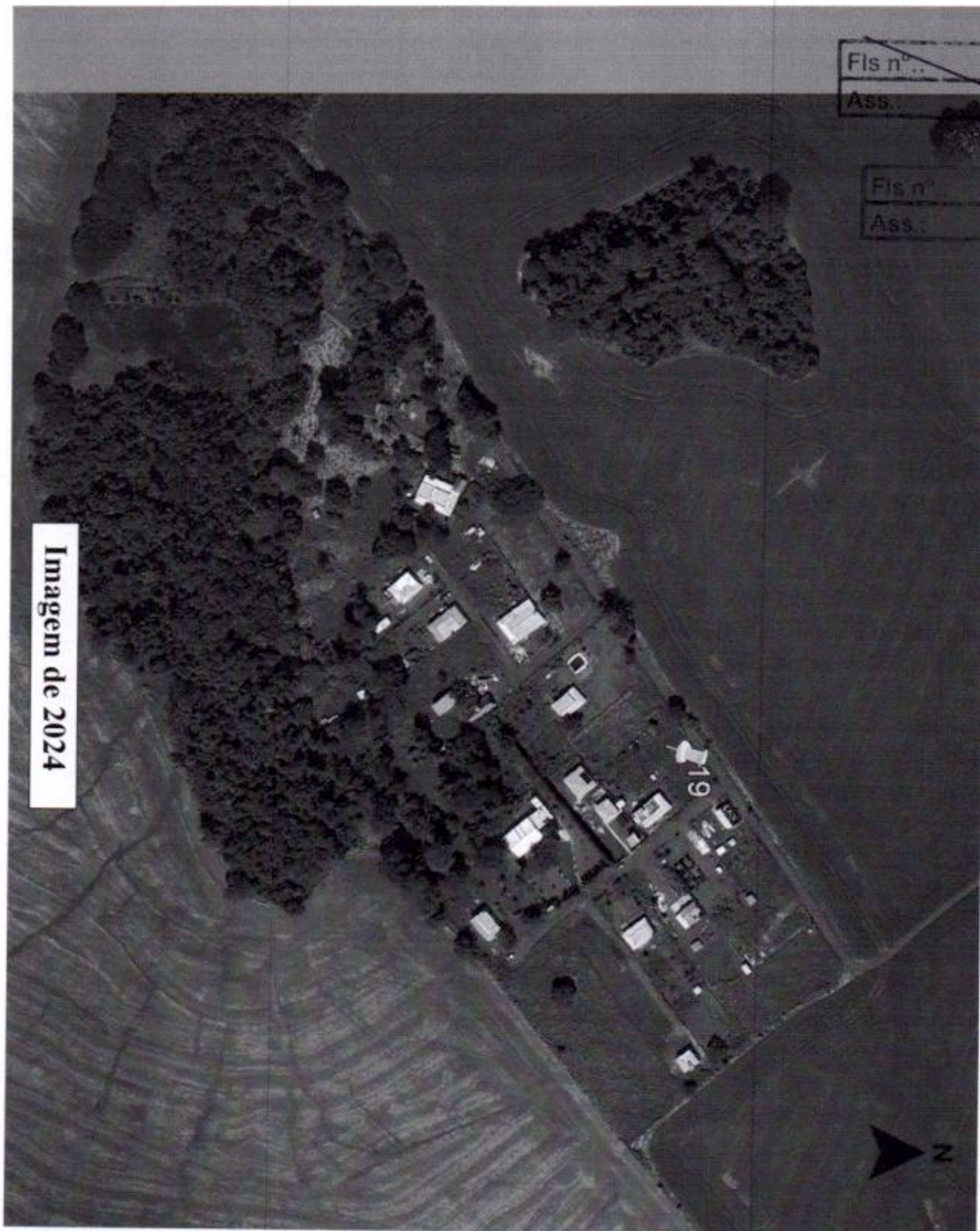


Imagem de 2024

### **Loteamento 19**

- **Nome:**  
Recanto dos pássaros;
- **Matrícula:** 35.556;
- **Proprietário da matrícula:**  
Espólio de Sebastiana de Freitas Oliveira e outros;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda São Tomás Abóbora;
- **Área:** 50.314,43 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 22.

Fls n. 97  
ASS.: 

Fls n. 96  
ASS.: 

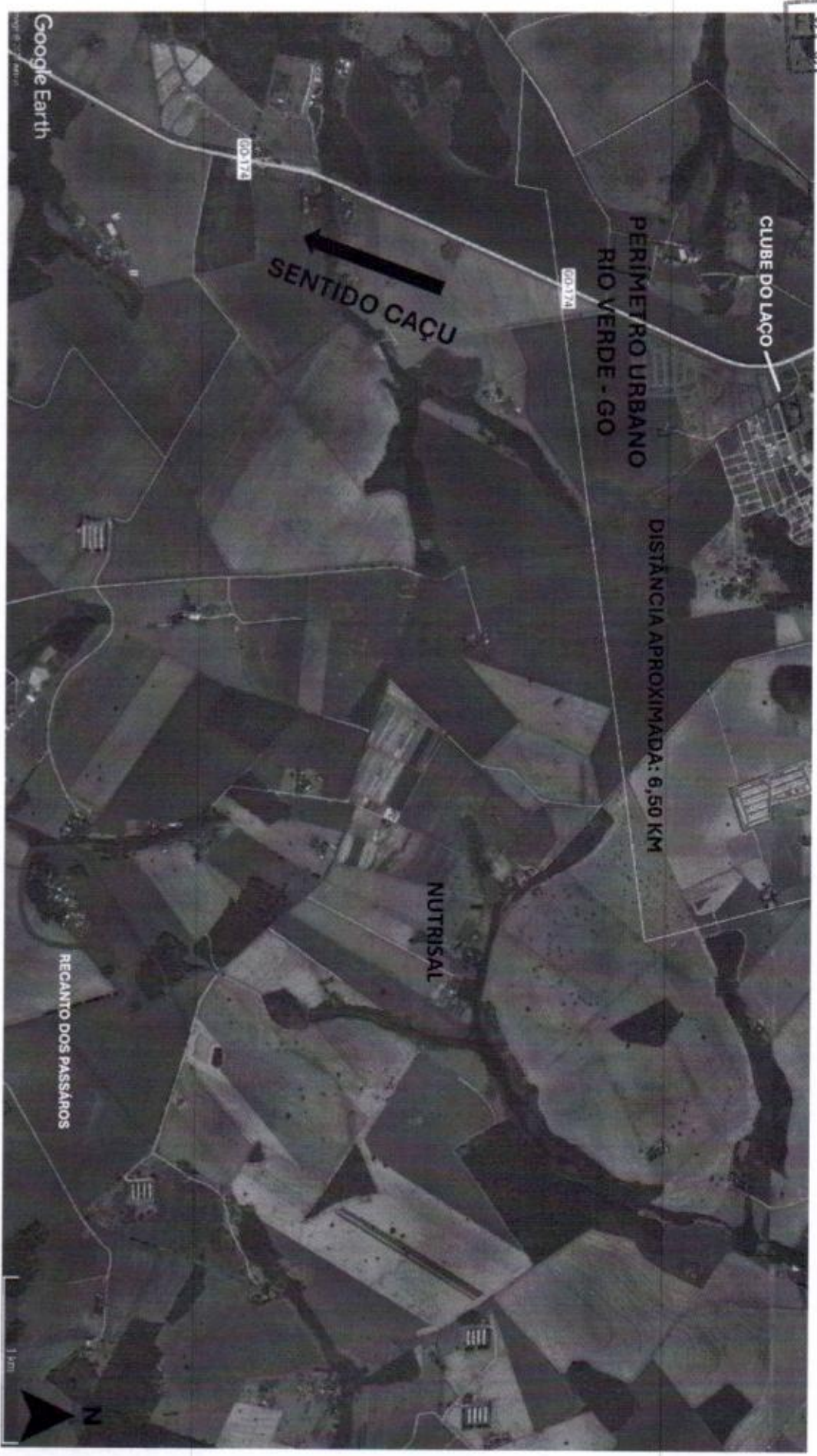


Imagem de 2020

**Loteamento 19**

- **Nome:**  
Recanto dos pássaros;
- **Matrícula:** 35.556;
- **Proprietário da matrícula:**  
Espólio de Sebastiana de Freitas Oliveira e outros;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda São Tomás Abóbora;
- **Área:** 50.314,43 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 22.

Localização loteamento 19 – Recanto dos pássaros

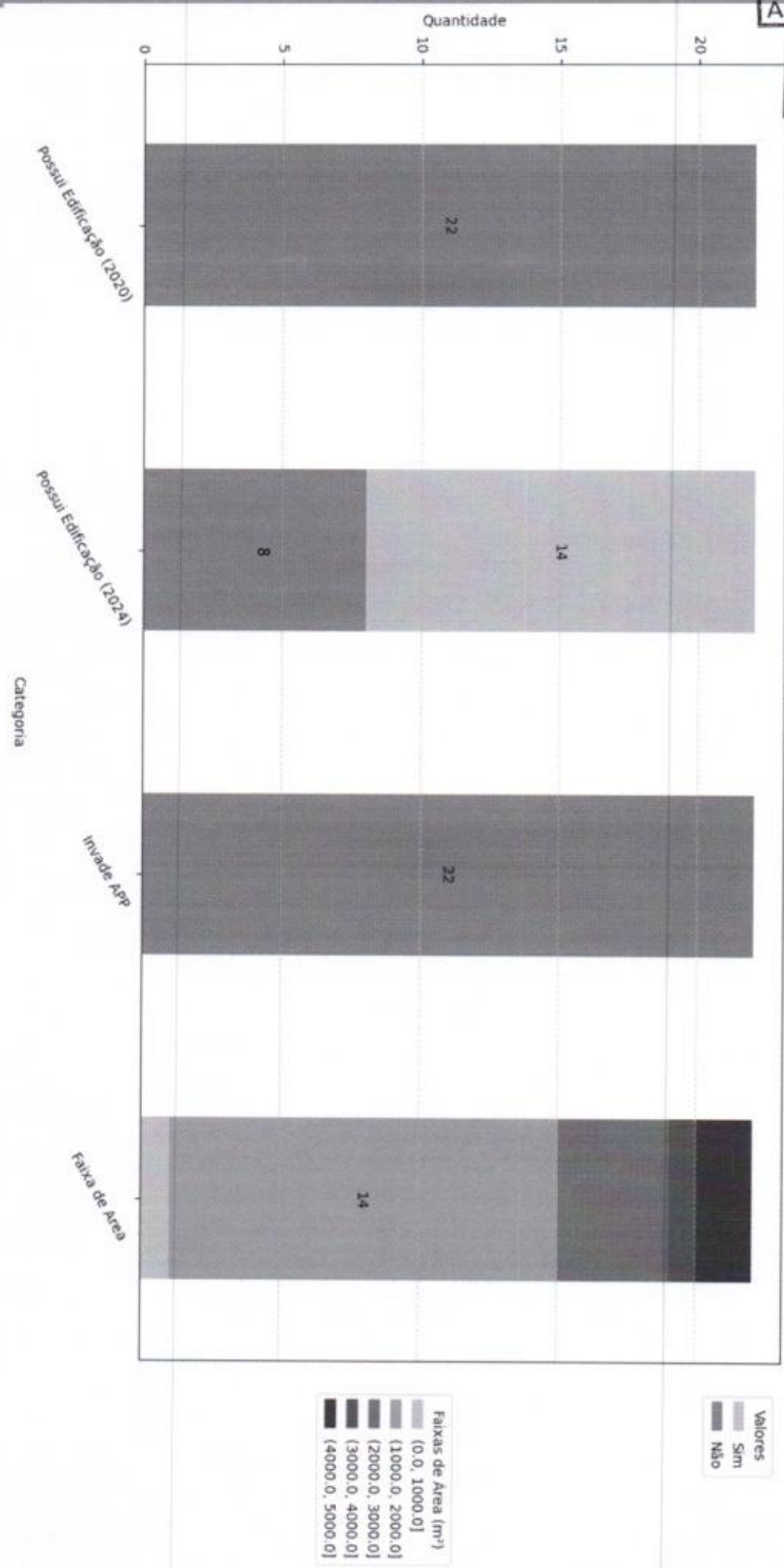


Fls nº: 99  
Ass.: [assinatura]

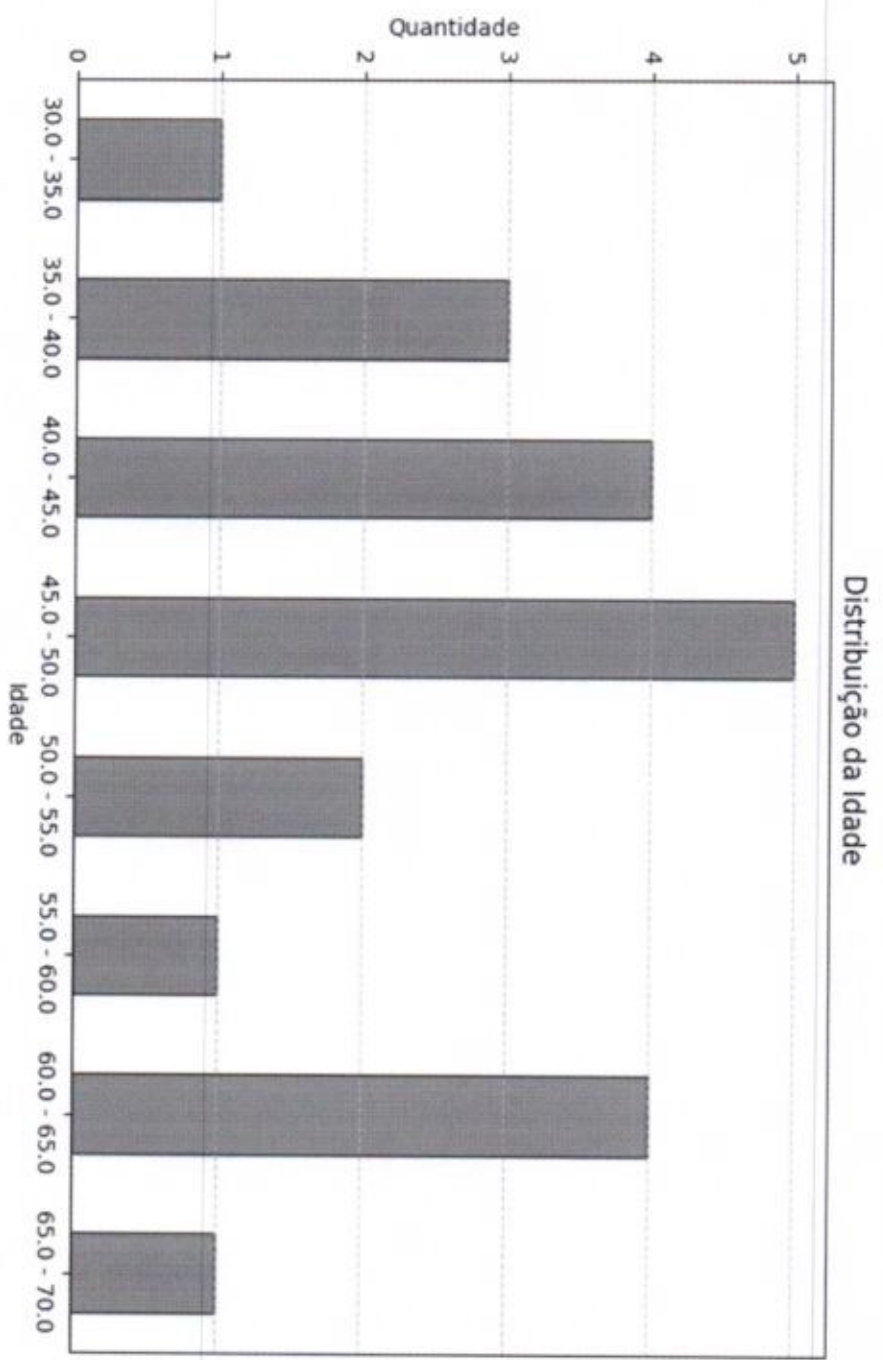
Fls nº: 98  
Ass.: [assinatura]

Características dos lotes do loteamento 19 – Recanto dos pássaros

Características dos Lotes



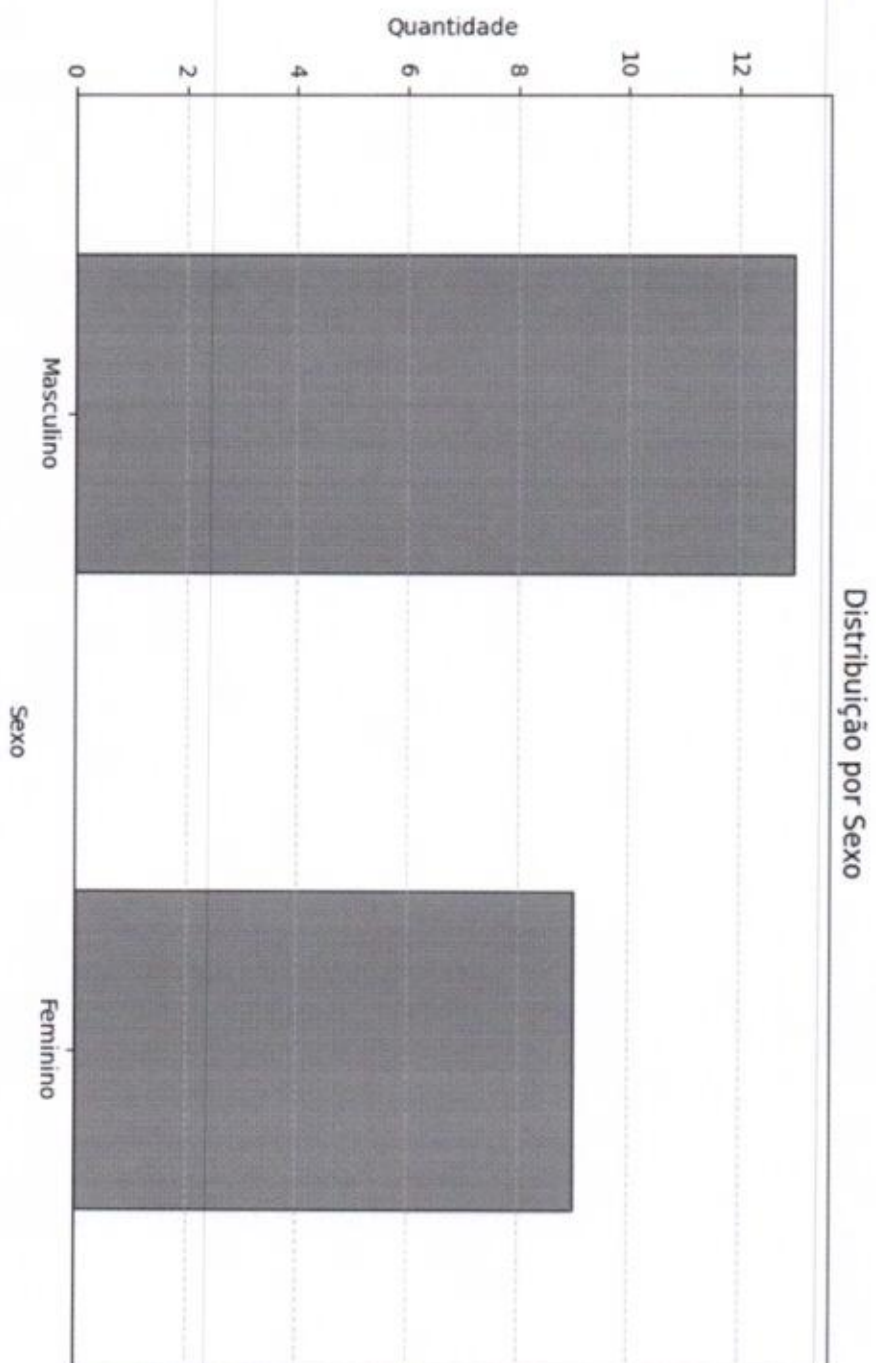
**Idade dos moradores do loteamento 19 – Recanto dos pássaros**



Fls nº.: 101  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 100  
Ass.: [assinatura]

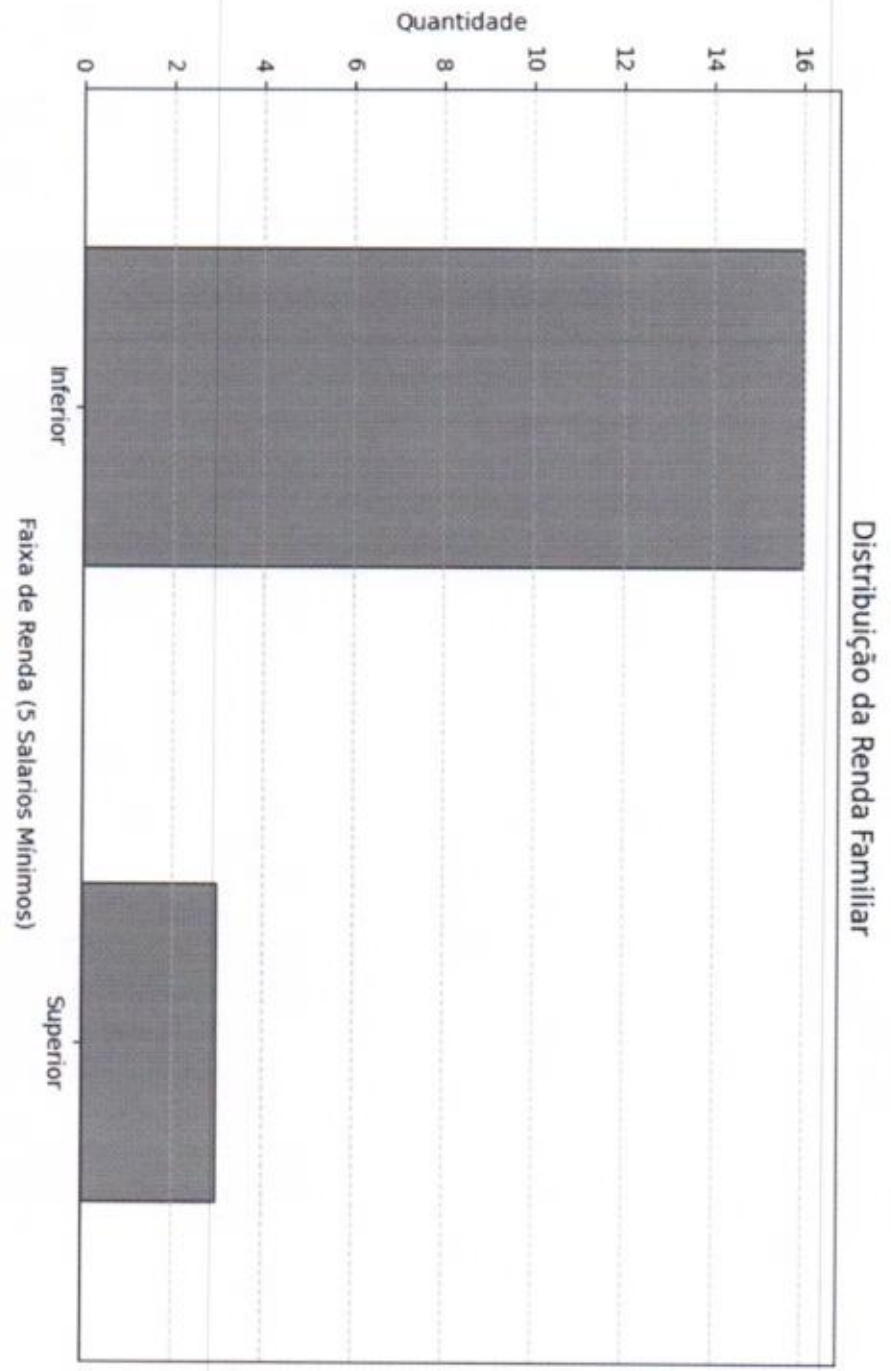
**Sexo dos moradores do loteamento 19 – Recanto dos pássaros**



Fls n°: ~~101~~  
Ass.: ~~[assinatura]~~

Fls n°: 101  
Ass.: [assinatura]

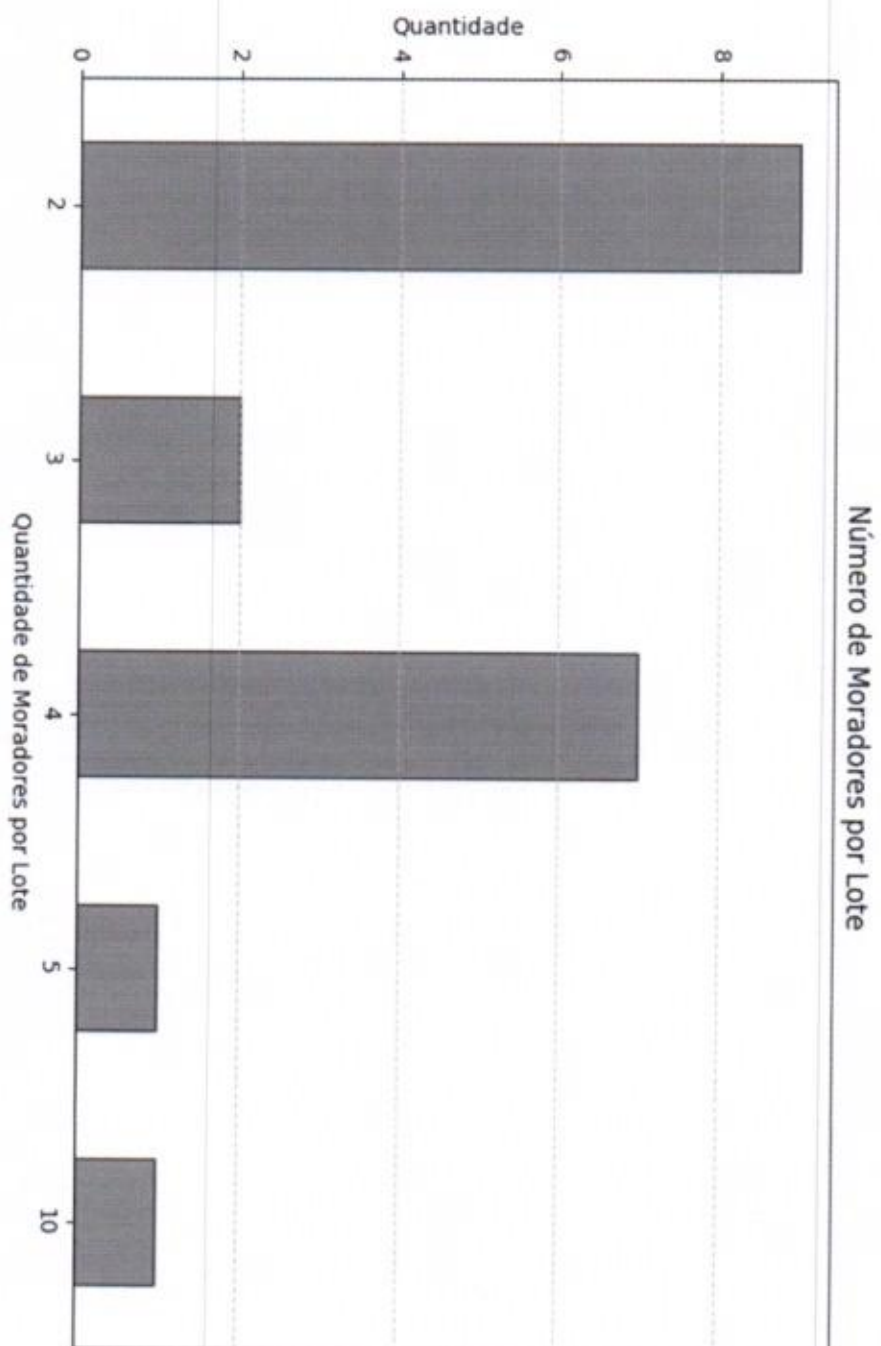
**Renda familiar dos moradores do loteamento 19 – Recanto dos pássaros**



Fls n°: 103  
Ass.: [assinatura]

Fls n°: 102  
Ass.: [assinatura]

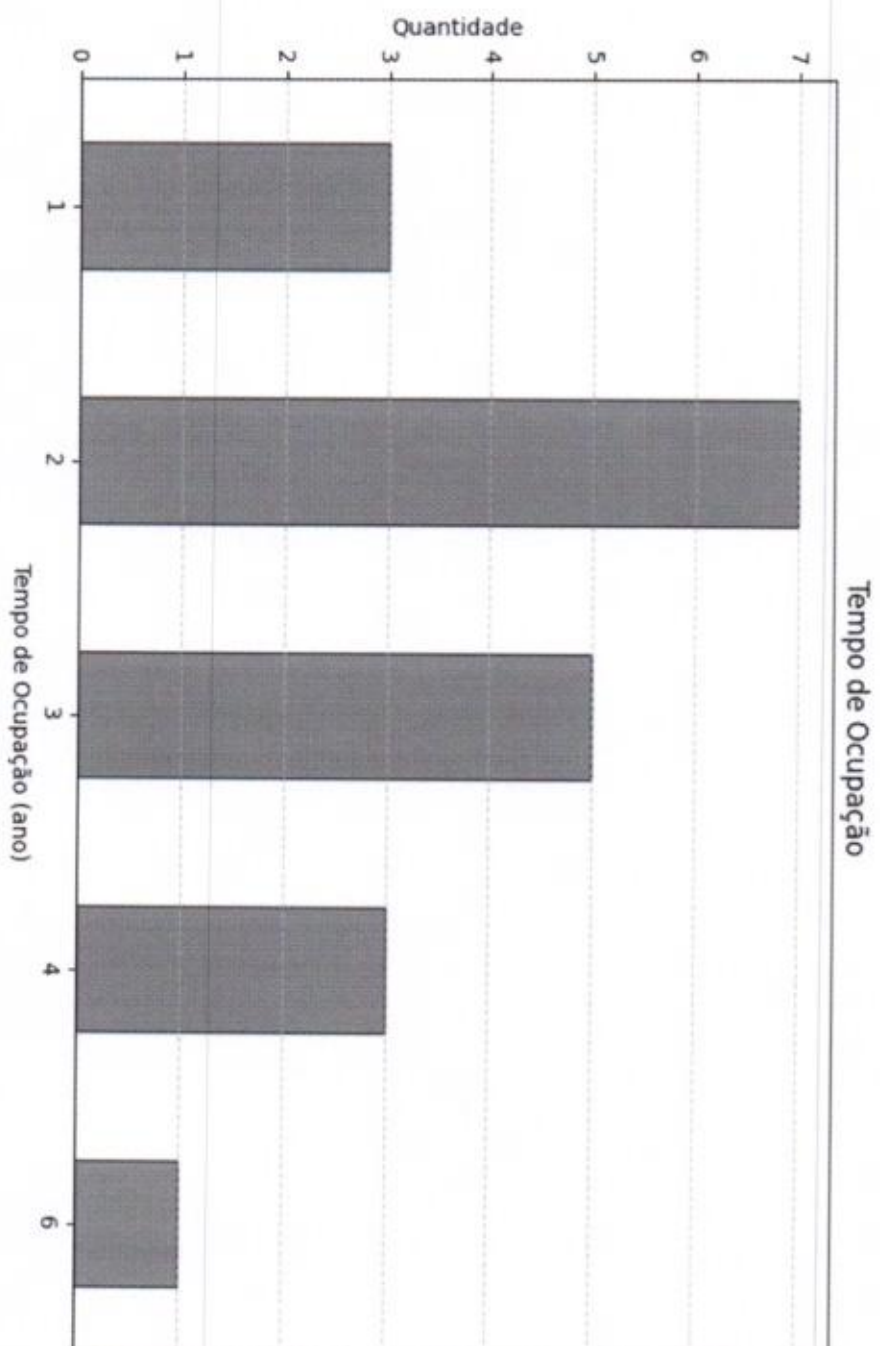
**Número de moradores por lote no loteamento 19 – Recanto dos pássaros**



Fls nº.: 104  
Ass.: ~~Ass.~~

Fls nº.: 103  
Ass.: ~~Ass.~~

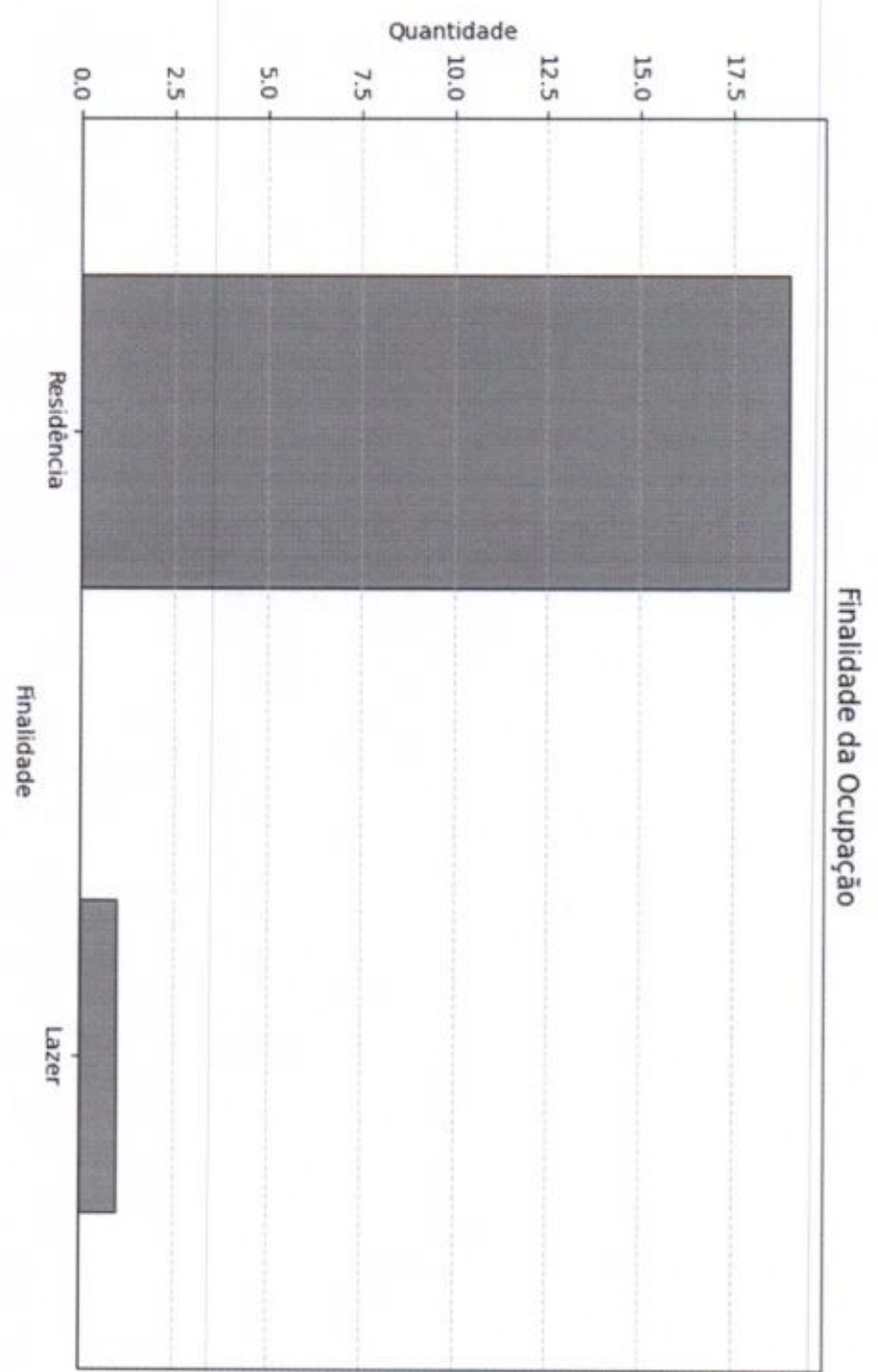
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 19 – Recanto dos pássaros**



Fls nº.: ~~105~~  
Ass.: ~~[assinatura]~~

Fls nº.: 104  
Ass.: [assinatura]

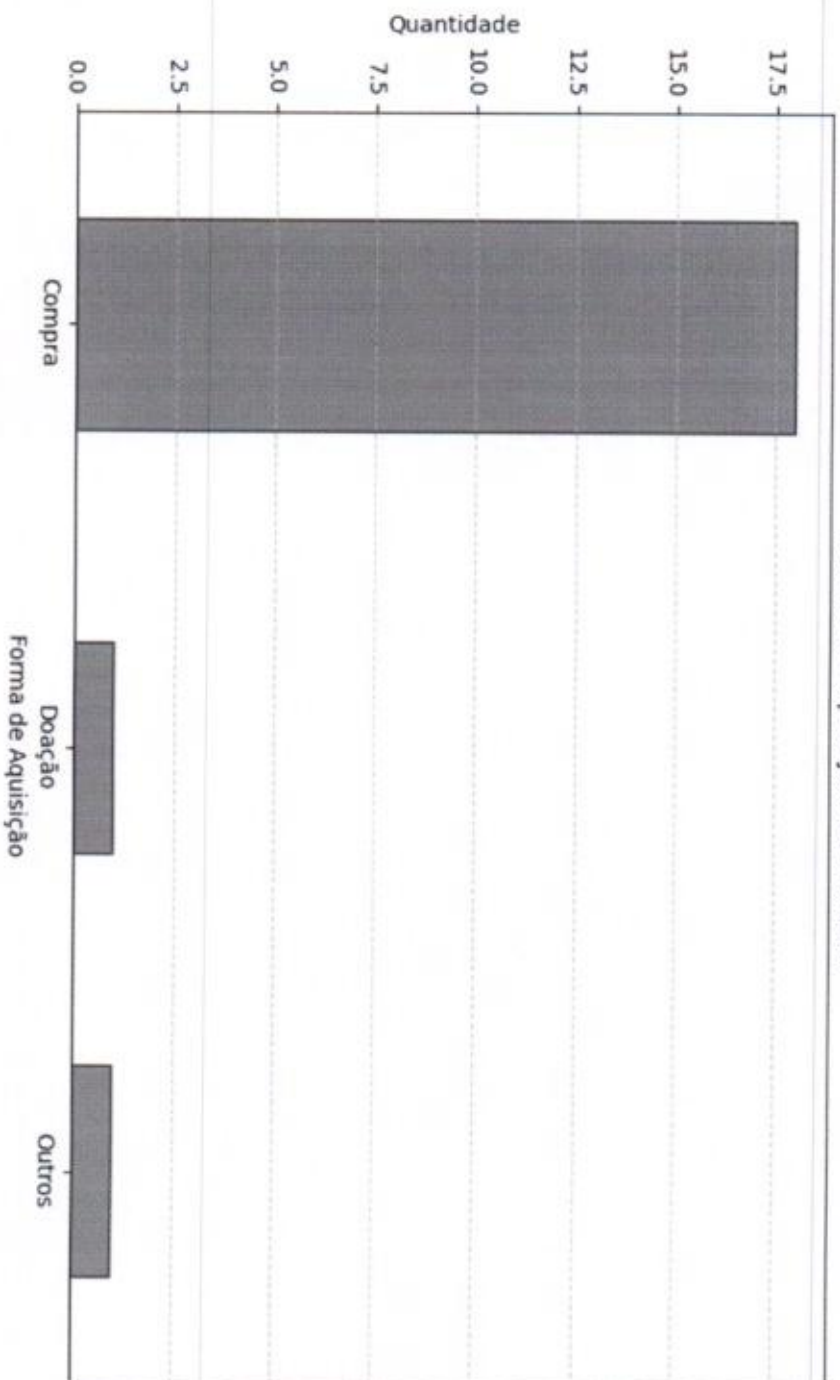
**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 19 – Recanto dos pássaros**



|         |     |
|---------|-----|
| Fls nº: | 106 |
| Ass.:   |     |
| Fls nº: | 105 |
| Ass.:   |     |

**Forma de aquisição da moradia no loteamento 19 – Recanto dos pássaros**

Forma de Aquisição da Moradia



Fls nº.: 107  
Ass.: 

Fls nº.: 306  

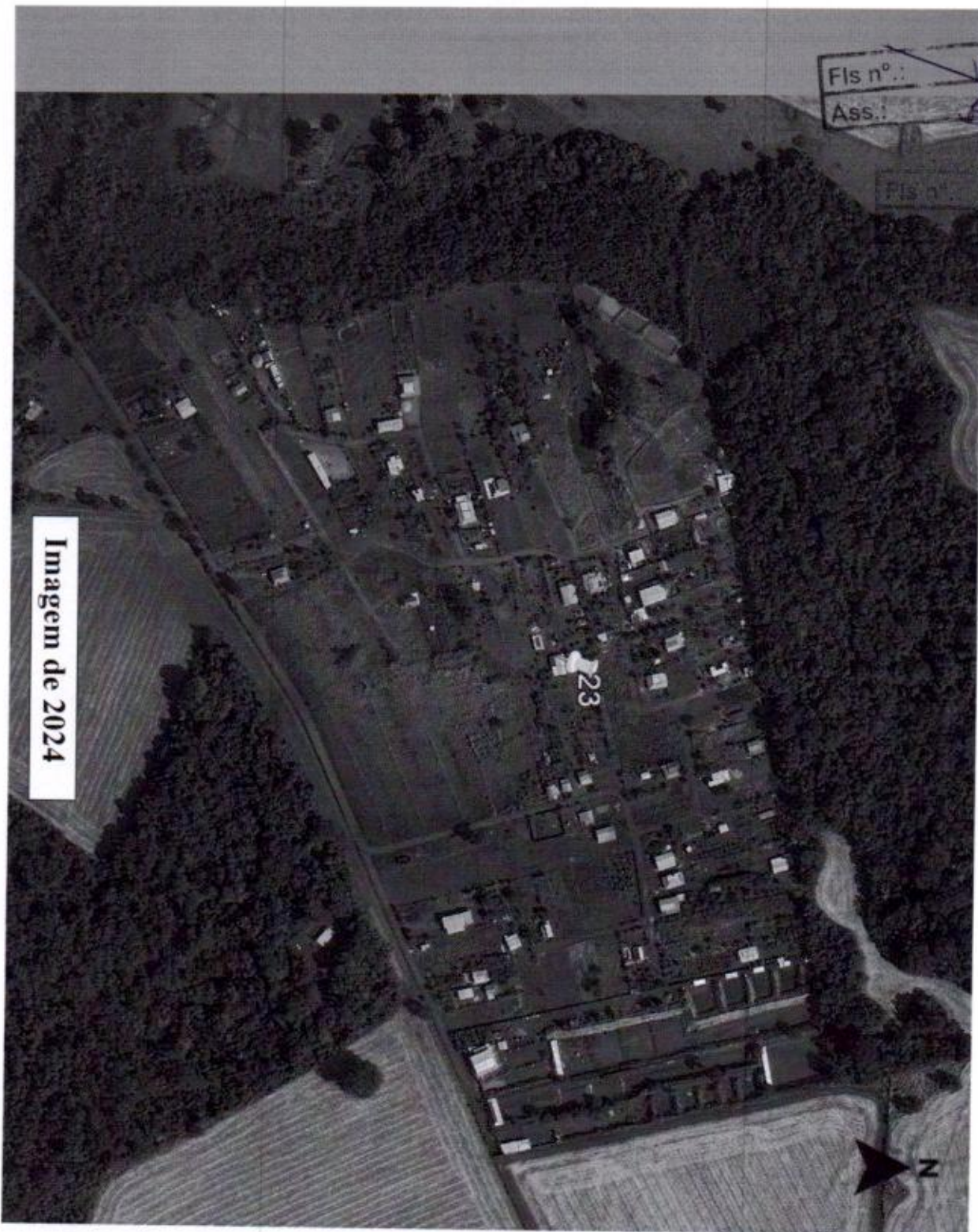



Imagem de 2024

### **Loteamento 23**

- **Nome:**  
Três Bens;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 95.832;
- **Proprietário da matrícula:**  
Elson da Silva Castro;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda São Tomás Douradinho;
- **Área:** 228.084,72 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 93.



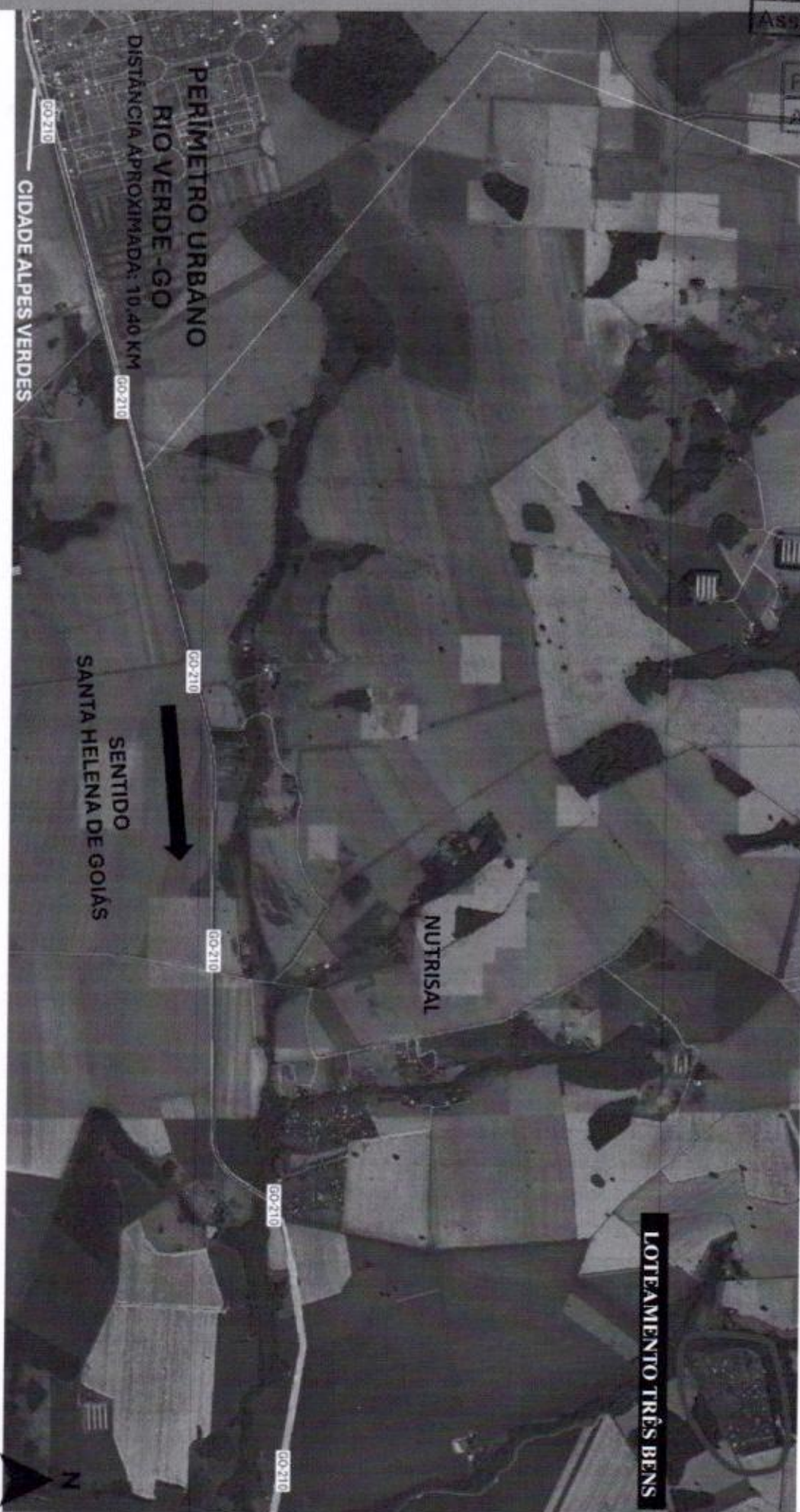
### **Loteamento 23**

- **Nome:**  
Três Bens;
- **Loteador:**  
José Carlos Severiano dos Santos (Mussolin);
- **Matrícula:** 95.832;
- **Proprietário da matrícula:**  
Elson da Silva Castro;
- **Nome da gleba:**  
Fazenda São Tomás Douradinho;
- **Área:** 228.084,72 m<sup>2</sup>;
- **Lotes:** 93.

Fls nº.: 109  
Ass.: [assinatura]

Fls nº.: 108  
Ass.: [assinatura]

**Localização loteamento 23 – Três Bens**

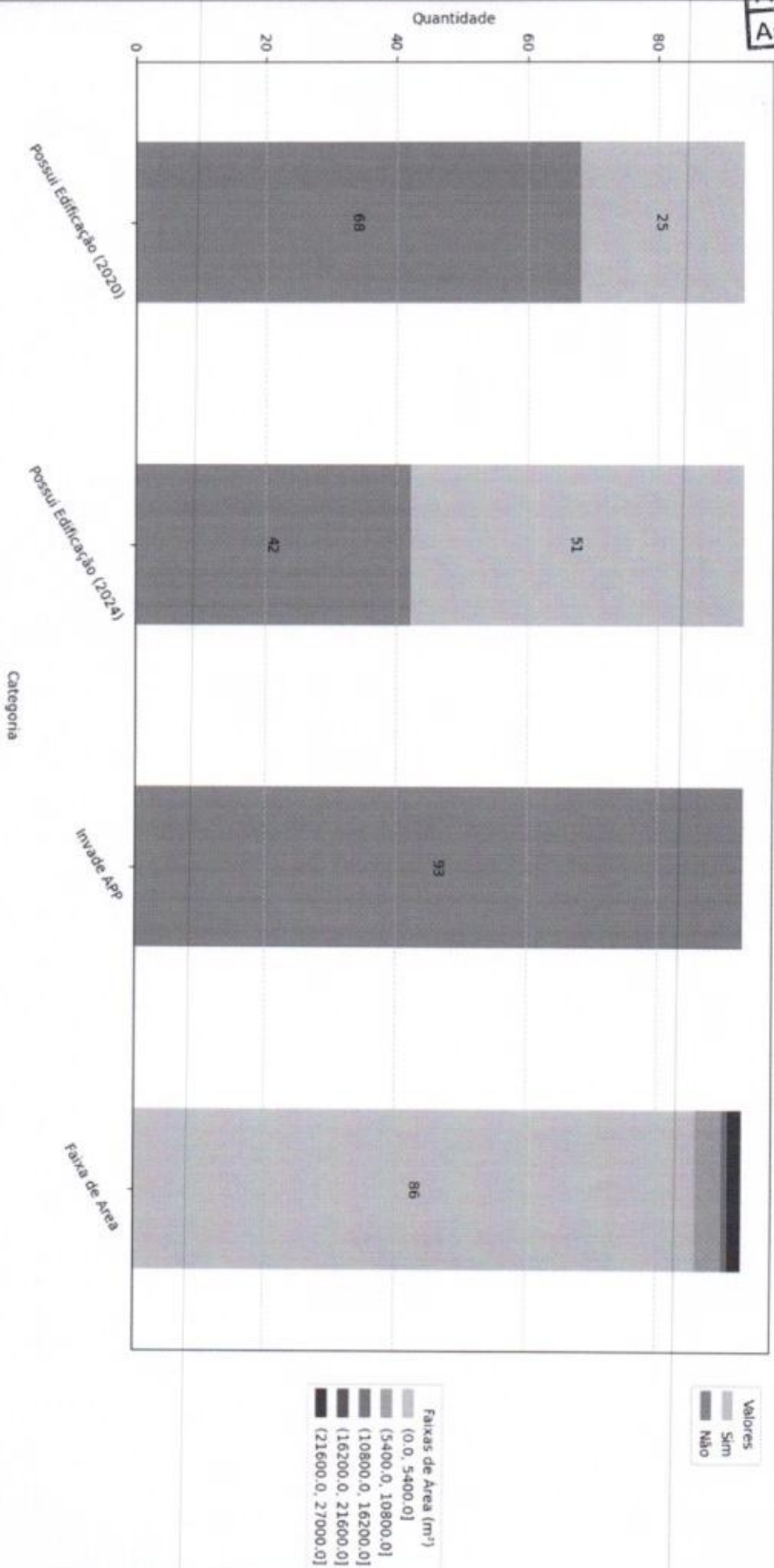


Fls nº: 130  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 109  
Ass.: [assinatura]

### Características dos lotes do loteamento 23 – Três Bens

Características dos Lotes



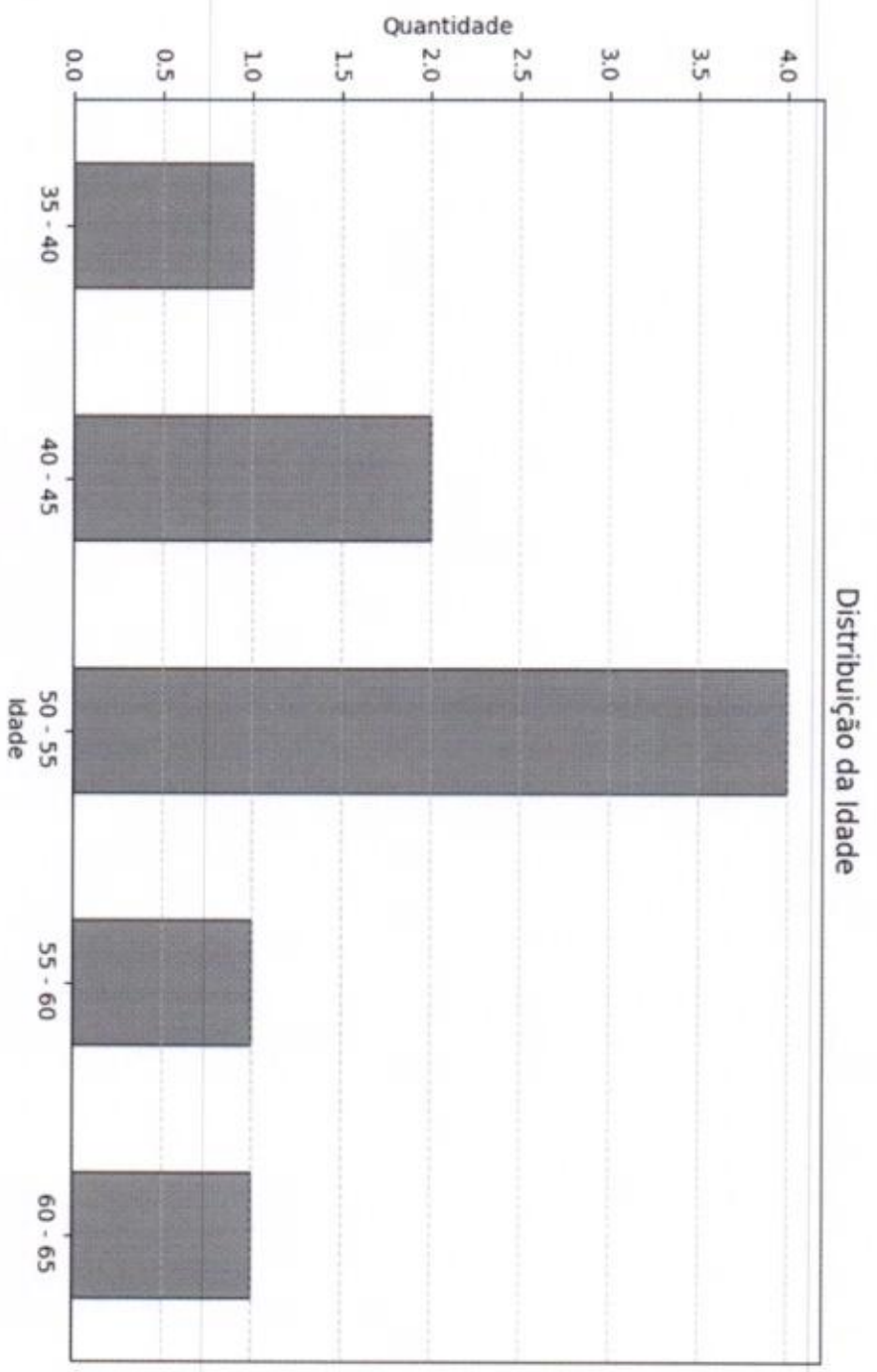
Valores  
Sim  
Não

Faixas de Área (m²)  
(0, 5400.0]  
(5400.0, 10800.0]  
(10800.0, 16200.0]  
(16200.0, 21600.0]  
(21600.0, 27000.0]

Fls n°: 11  
Ass.: [assinatura]

Fls n°: 110  
Ass.: [assinatura]

**Idade dos moradores do loteamento 23 – Três Bens**

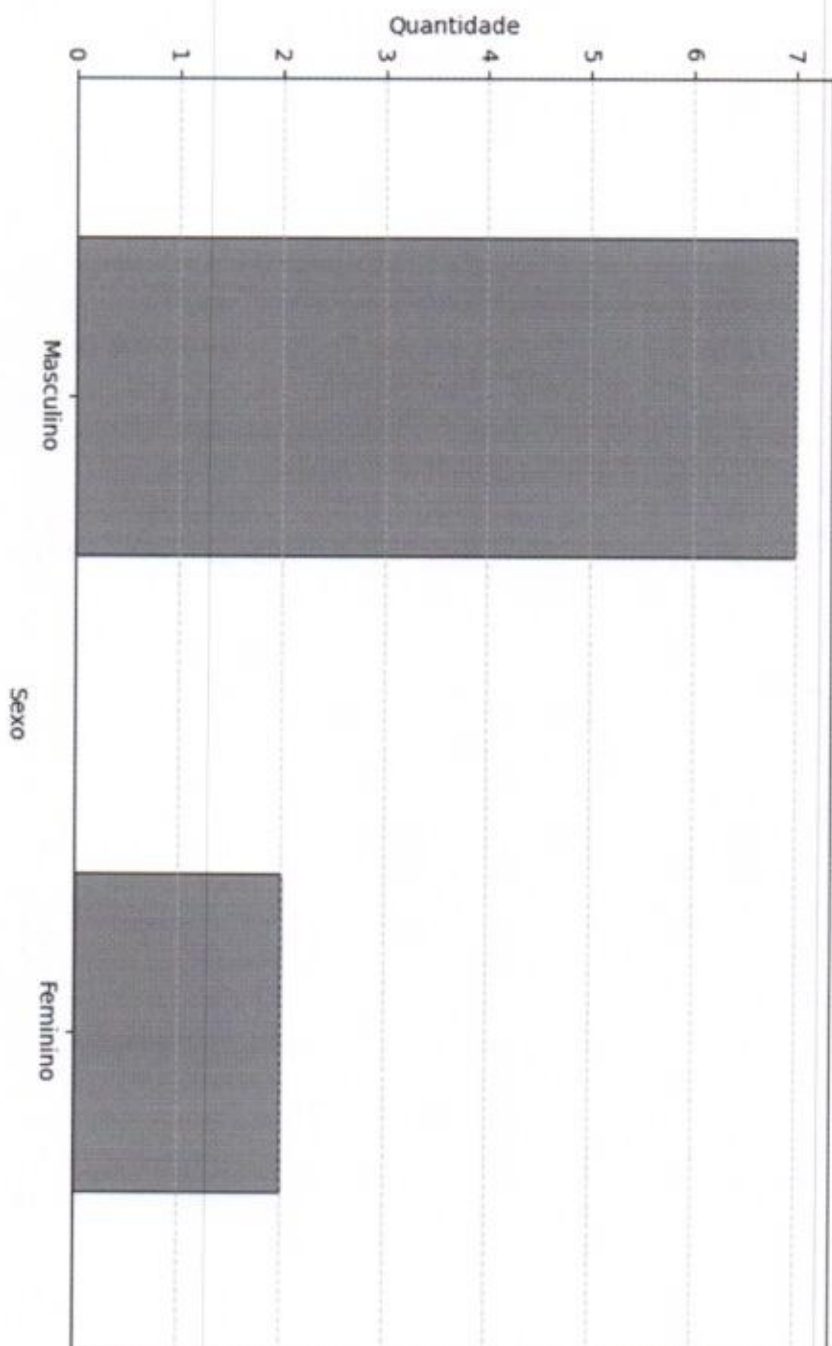


Fls n°: 112  
Ass.: [assinatura]

Fls n°: 111  
Ass.: [assinatura]

### Sexo dos moradores do loteamento 23 – Três Bens

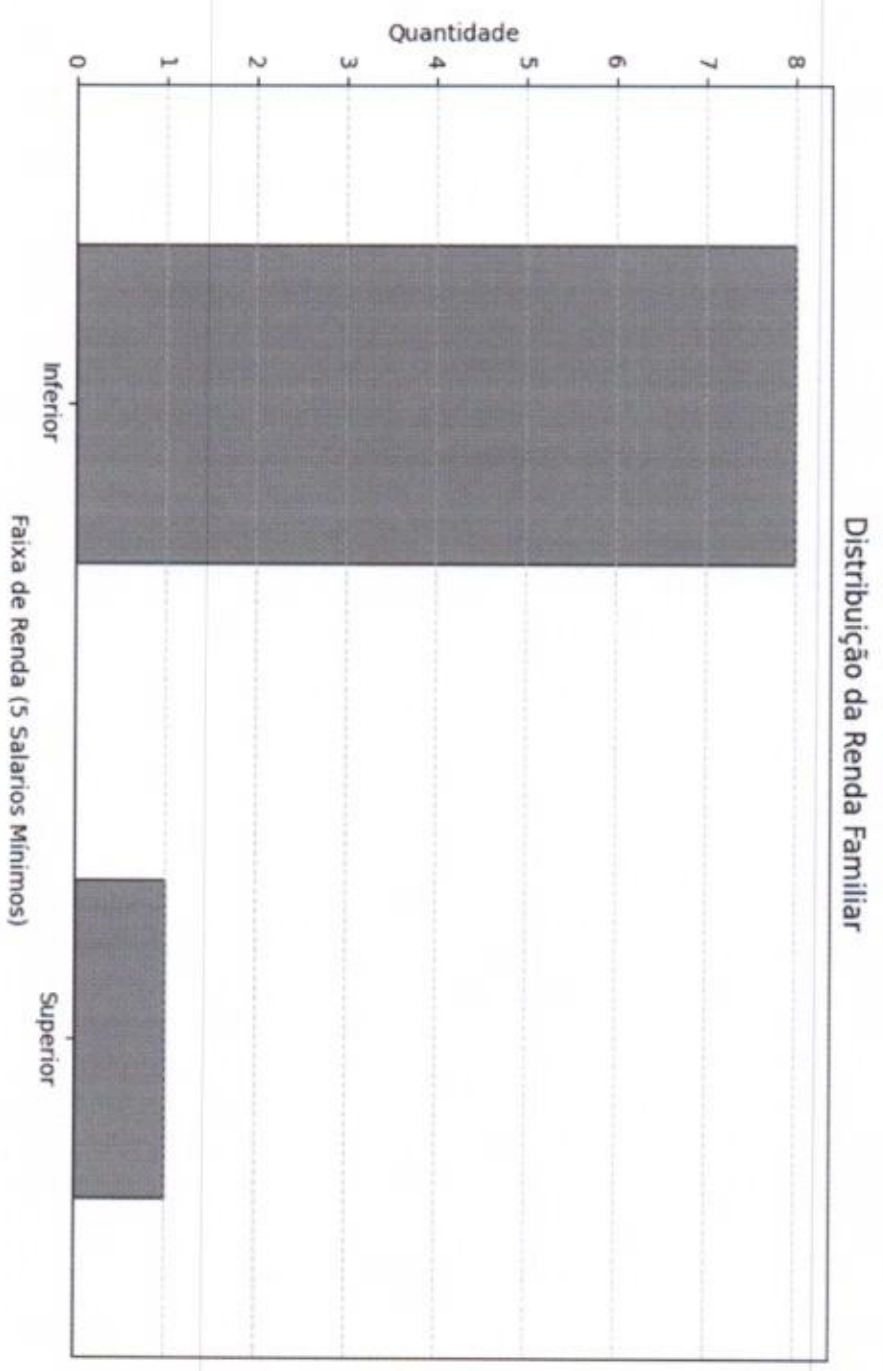
Distribuição por Sexo



Fls n°: 113  
Ass.: [assinatura]

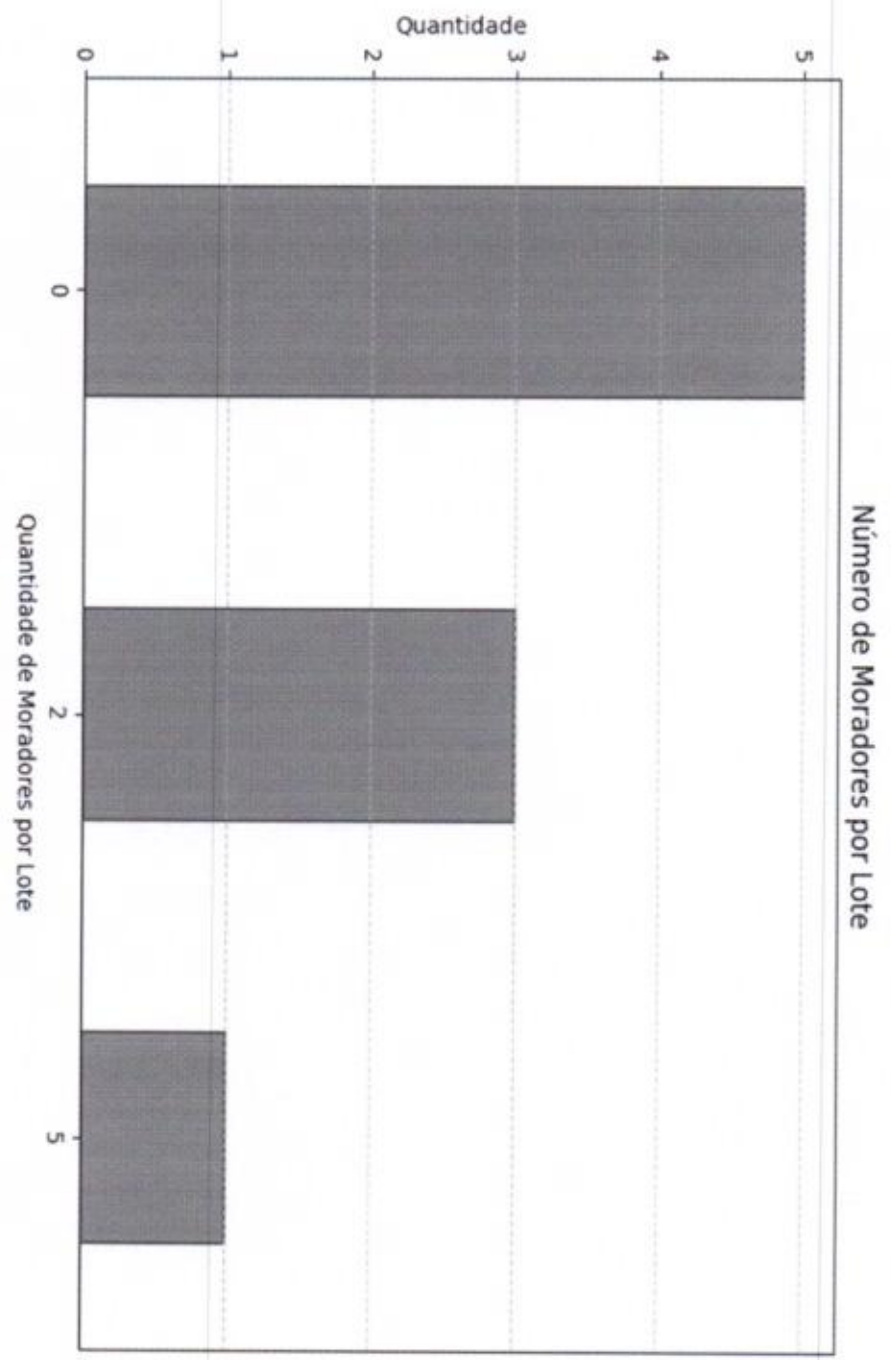
Fls n°: 112  
Ass.: [assinatura]

**Renda familiar dos moradores do loteamento 23 – Três Bens**



|         |                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Fls nº: | 151                                                                                 |
| Ass.:   |  |
| Fls nº: | 153                                                                                 |
| Ass.:   |  |

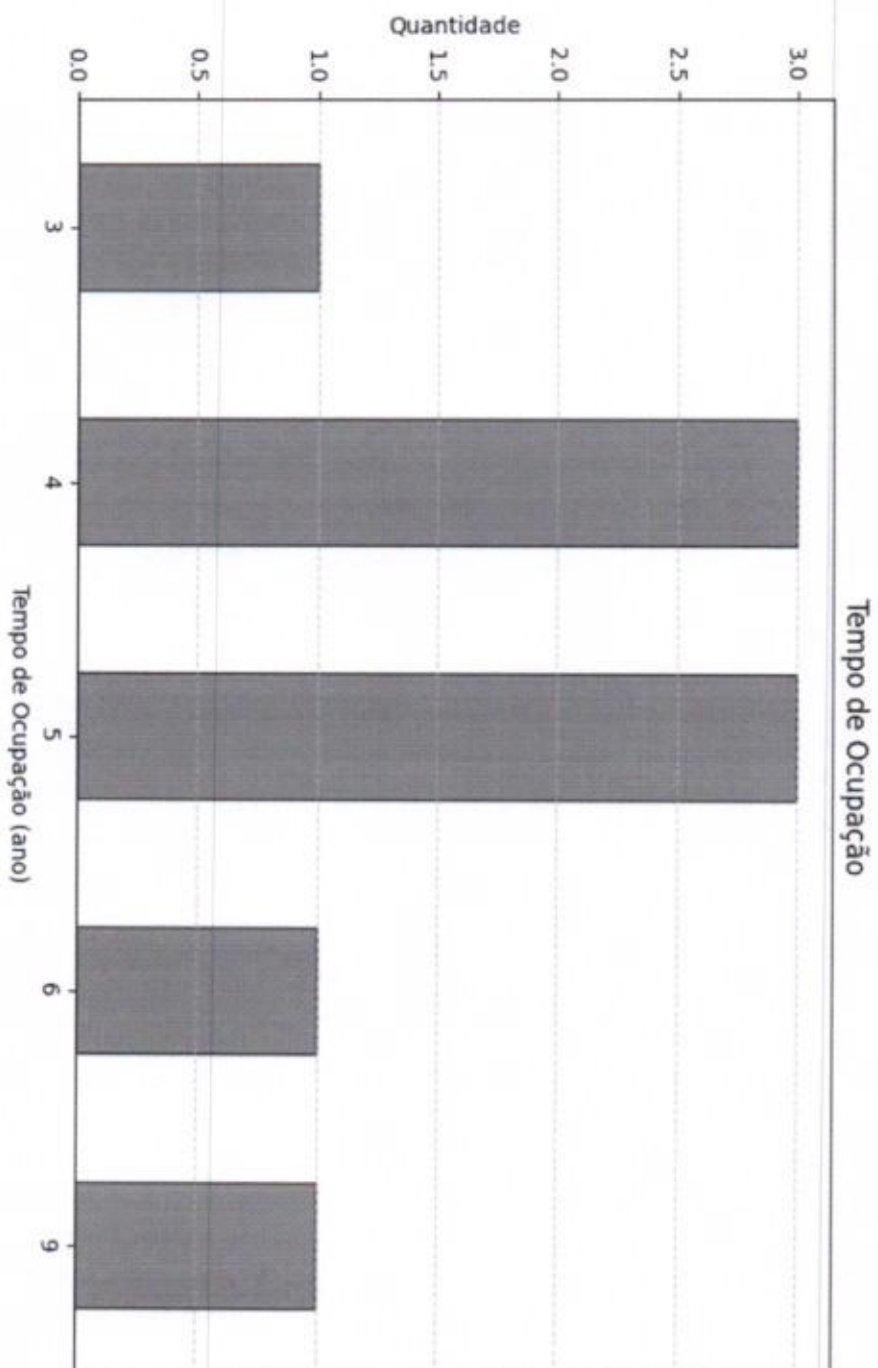
Número de moradores por lote no loteamento 23 – Três Bens



Fls n° 135  
Ass.: [assinatura]

Fls n° 134  
Ass.: [assinatura]

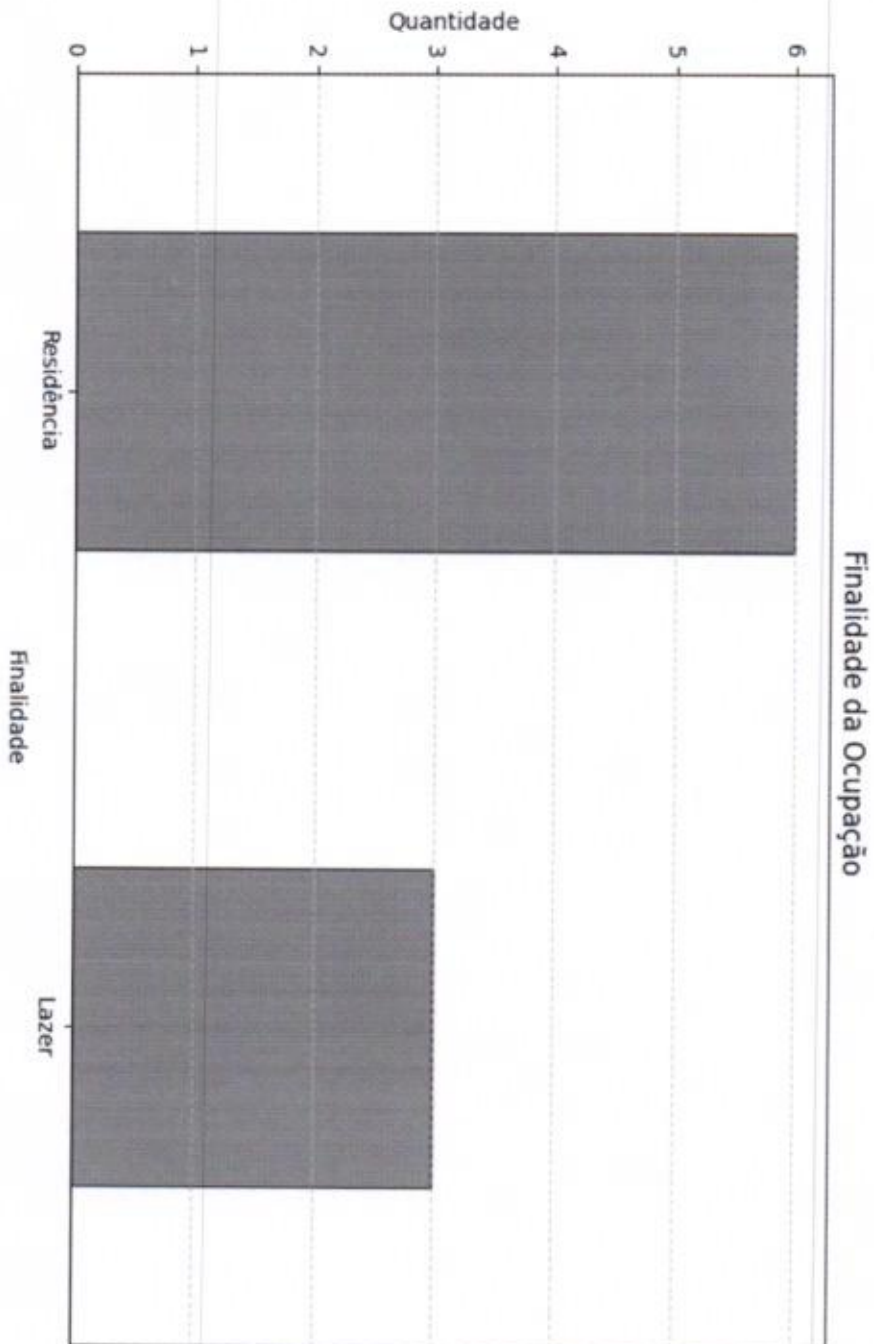
**Tempo de ocupação dos moradores no loteamento 23 – Três Bens**



Fls nº: 136  
Ass.: [assinatura]

Fls nº: 135  
Ass.: [assinatura]

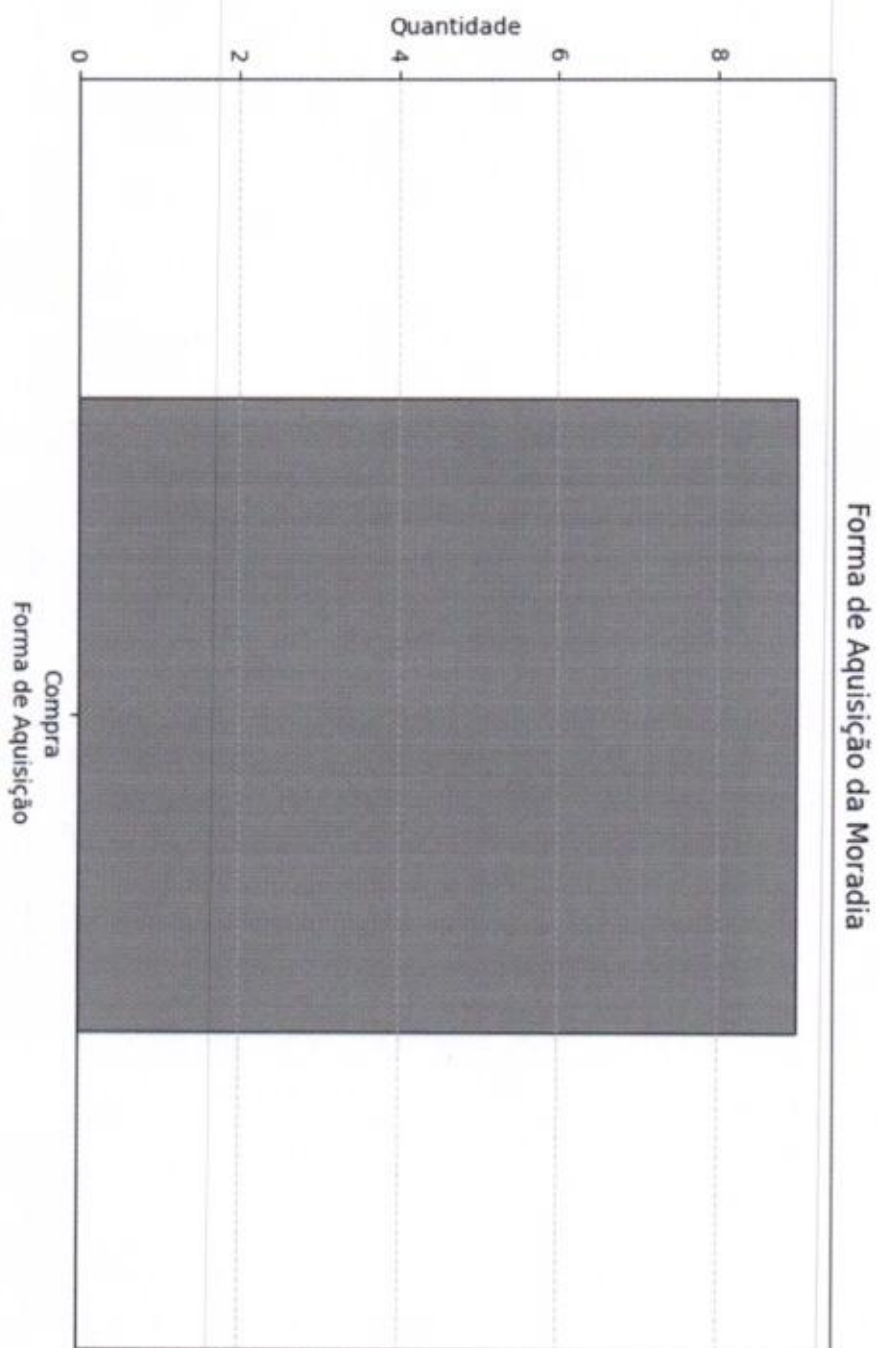
**Finalidade da ocupação dos lotes no loteamento 23 – Três Bens**



Fis. n°: 117  
Ass.: [assinatura]

Fls n°: 116  
Ass.: [assinatura]

Forma de aquisição da moradia no loteamento 23 – Três Bens





Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.  
(64) 3611-5900 @camararioverde rioverde.go.leg.br tvcamararioverde

Fls nº.: 117  
Ass.: 2

Rio Verde-Goiás, 17 de março de 2025.

Ilmo. Sr.

Dieison de Lima Rodrigues

Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação

Nesta

**Assunto:** Encaminha Projetos para parecer

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar os Projetos abaixo relacionados para emissão de parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Redação.

- PL N 50-2025 - ALTERA O ART. 1º DA LEI Nº 7.570 DE 02 DE DEZEMBRO DE 2024, QUE DENOMINA DE PAÇO MUNICIPAL A NOVA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE-GO – EXECUTIVO
- PL N 51-2025 - ALTERA A LEI Nº 7.143, DE 31 DE MAIO DE 2021, QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE RIO VERDE – EXECUTIVO
- PL N 52-2025 - RECONHECE MODALIDADES ESPORTIVAS COMO INTEGRANTES DO CALENDÁRIO ESPORTIVO DO MUNICÍPIO – EXECUTIVO
- PL N 53-2025 - AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A AFETAR ÁREA PÚBLICA, INSERINDO-A NO SISTEMA VIÁRIO DO MUNICÍPIO – EXECUTIVO
- PL N 54-2025 - ALTERA O ART. 1º DA LEI Nº 7.597, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2025, QUE CONCEDE LICENÇA REMUNERADA A DOCENTE BARBARA SABINO PARA CURSAR DOUTORADO – EXECUTIVO
- PL N 55-2025 - DISPÕE SOBRE AS REGRAS PARA A CONSTITUIÇÃO E NORMAS GERAIS DE FUNCIONAMENTO DE AMBIENTE REGULATÓRIO EXPERIMENTAL SANDBOX RIO VERDE – EXECUTIVO
- PL N 56-2025 - AUTORIZA A CRIAÇÃO DA ROTA DO AGRO RIO VERDE GOIÁS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS – EXECUTIVO
- PLC N 380-2025 - ALTERA A LEI COMPLEMENTAR 208-2021, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA IMPLANTAÇÃO DE SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO EM ZONA URBANA ESPECÍFICA – EXECUTIVO



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 118  
Ass.: 9

- PLC N 381-2025 - ALTERA A LEI COMPLEMENTAR N° 181, 06 DE MAIO DE 2020 – EXECUTIVO
- PLC N 382-2025 - ALTERA A LEI COMPLEMENTAR N° 377, 24 DE FEVEREIRO DE 2025, QUE MODIFICOU A LEI COMPLEMENTAR N° 3.853, 22 DE SETEMBRO DE 1999 – EXECUTIVO
- PLC N 383-2025 - CONCEDE ISENÇÃO DE ITBI A EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS FORMALIZADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR) LOCALIZADOS NO BAIRRO MARANATA – EXECUTIVO
- PE Nº 33-2025 - ALTERA O TÍTULO VII - ANEXO PREVIDENCIÁRIO DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL - EXECUTIVO
- OFÍCIO N 111-2025 - COMPOSIÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - COMERV PARA O QUADRIÊNIO DE 2025 A 2028 – EXECUTIVO
- PL N 48-2025 - INSTITUI O DIA DO PROFISSIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA NO MUNICÍPIO DE RIO VERDE - FÁBIO

Atenciosamente,

**Idelson Mendes**  
Presidente





**CÂMARA  
DE RIO VERDE**  
Desde 2005/2020

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 119  
Ass.: 4

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

**Parecer nº 052/2025**

**Proposição:** Projeto de Lei Complementar nº 380/2025

**Autor(a):** Poder Executivo

**Ementa:** "Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica".

### 1. Relatório

O Prefeito Municipal propõe o Projeto de Lei que altera Lei Complementar Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

O Projeto vem a esta Comissão de Constituição, Justiça e Redação, para análise e emissão de parecer, acompanhado da respectiva justificativa, cujo teor expõe os motivos do Projeto em comento.

### 2. Parecer do Relator

Primeiramente, imperioso observar o escopo de competência da Comissão de Constituição e Justiça e Redação - CCJR que, nos termos do 48, inciso I, alínea "a" do Regimento Interno, se restringe aos aspectos constitucionais, legais e regimentais das proposições. Nesse sentido, destaca-se que a proposição tramitou de forma ordinária pela Casa, seguindo o processo legislativo regimentalmente estabelecido.



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**

Brasil 2025-2028

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 120  
Ass.: 9

O projeto de lei objetiva incluir Capítulo de sanções administrativas ao proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições da referida lei ou do decreto de aprovação do loteamento.

A medida prevê como sanção a aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire da área irregularmente loteada, além da imediata paralisação das atividades de construção até que as pendências sejam regularizadas.

Quanto a competência para legislar, ao município é atribuído a função de suplementar a legislação federal e estadual, bem como legislar sobre assuntos de interesse local. Dessa forma, o objeto da proposição compõe o rol das competências legislativas municipal, previstas no art. 30, inciso I da Constituição Federal e art. 7º da Lei Orgânica do Município de Rio Verde e art. 86 do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Quanto à iniciativa, as competências legislativas cuja iniciativa privativa é do Poder Executivo estão elencadas taxativamente no artigo 61, § 1º. Desta forma, afigura-se ainda, materialmente constitucional, posto que o mesmo somente pode ser iniciado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, por força do disposto no art. 45 da Lei Orgânica Municipal e art. 185 do Regimento Interno, in verbis:

Art. 45 - São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:

- I - criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquia ou aumento de sua remuneração;
- II - servidores públicos, seu regime jurídico, provimentos de cargos, estabilidade e aposentadoria;
- III - criação, estruturação das secretarias e dos órgãos da Administração pública;



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**

Reitor: 2025/2026

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 121  
Ass.: F

IV - matéria orçamentária e a que autoriza a abertura de créditos ou conceda auxílio, prêmios e subvenções.

Parágrafo Único - Não será permitido aumento de despesa prevista nos projetos de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, ressalvando o disposto no inciso IV, primeira parte.

Art. 185 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa de projeto de Lei sobre:

1 - Orçamento do Município e aqueles que disponham sobre matéria financeira;

2 - Criação de cargos, funções, empregos públicos, aumento de vencimentos, outras vantagens dos servidores da administração centralizada;

3 - aumento das despesas ou diminuição da receita.

Parágrafo Único - Aos projetos enumerados no presente artigo, não serão admitidas emendas que aumentem direta ou indiretamente a despesa proposta ou diminuam a receita, bem como as que alterem a criação de cargos e funções no que se refere a quantitativos ou que resultem em aumento da despesa.

Desta forma, atendido a este requisito, não há qualquer infringência quanto ao princípio da iniciativa do Processo Legislativo, por se tratar em atos de gestão do Chefe do Poder Executivo.

Quanto à forma, as matérias de competência privativa do Poder Executivo devem ser propostas mediante projeto de lei, nos termos da Lei Orgânica Municipal. A forma da proposta em análise, portanto, está adequada. Portanto, não existe qualquer inconstitucionalidade formal quanto à espécie normativa utilizada para alterar os dispositivos de Lei.

Quanto à técnica legislativa, que exige, acima de tudo, bom senso, critérios objetivos e responsabilidade, pois, as leis interferem, direta ou indiretamente, na vida das pessoas, sendo voltadas a um grau indeterminado de destinatários finais. Assim, a elaboração de leis no Brasil, deve observar a técnica legislativa adequada, prevista na Lei Complementar Federal nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998, conforme determina o parágrafo único do artigo 59 da Constituição Federal. Por isso, toda edição de conteúdo legislativo deve ser criteriosa e cautelosamente analisada. Dessa forma, a redação do projeto em



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls n°.: 122  
Ass.: 7

análise é coerente e objetiva, atendendo aos preceitos regimentais e legais relativos à técnica legislativa.

Eventuais vícios redacionais, gramaticais, ortográficos ou de formatação que não alterem o conteúdo normativo e essência do ato, podem ser corrigidos em redação final, não ensejando ilegalidade e dispensando elaboração de Emendas para sua correção.

Portanto no tocante a juridicidade, legalidade e técnica legislativa não existem óbices que possam impedir a tramitação regular da matéria. Não existe contrariedade de norma jurídica que possa inviabilizar a tramitação regular do Projeto.

Dessa maneira, vislumbro que, no mérito atende os requisitos de constitucionalidade formal e matéria, à juridicidade, legalidade e boa técnica legislativa, devendo seguir sua tramitação regular nesta Casa de Leis, pois não há óbice para sua aprovação nesta Comissão.

É como voto.

### 3. Voto

Em face do exposto, o projeto reveste-se de boa forma constitucional legal, jurídico e de boa técnica legislativa e, no mérito, também deve ser acolhido.

Por isso, voto pela sua aprovação.

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Rio Verde, Goiás, em 18 de março de 2025.

  
Gerlos Mendonça de Moraes  
Relator da CCJR



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**  
Fundada em 2005/2008

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 123  
Ass.: 9

## **CONCLUSÃO DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

A Comissão de Constituição, Justiça e Redação, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025.

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Rio Verde, Goiás, em 18 de março de 2025.

  
**Dieison de Lima Rodrigues**  
**Presidente da CCJR**

  
**Gerlos Mendonça de Moraes**  
**Relator da CCJR**

  
**Fábio Pereira Santana**  
**Vogal da CCJR**



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**  
Setor 2023-2028

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Ass.: 9

Rio Verde-Goiás, 18 de março de 2025

Ilmo. Sr.

Túlio Barcelos Gonçalves

Presidente da Comissão de Obras e Serviços Públicos

Nesta

**Assunto:** Encaminha Projetos para parecer

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar os Projetos abaixo relacionados para emissão de parecer da Comissão de Obras e Serviços Públicos.

- PLC N 380-2025 - ALTERA A LEI COMPLEMENTAR 208-2021, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA IMPLANTAÇÃO DE SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO EM ZONA URBANA ESPECÍFICA – EXECUTIVO

Atenciosamente,

**Idelson Mendes**

**Presidente**



Com o povo, construindo um novo amanhã.

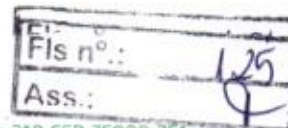
Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde



## COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICO

**Parecer nº 51/2024**

**Proposição:** Projeto de Lei Complementar nº 380/2025

**Autor(a):** Poder Executivo

**Ementa:** "Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana específica."

### 1. Relatório

De iniciativa do Poder Executivo, o Projeto de Lei Complementar nº 380/2025 discriminado na ementa acima, tem como objetivo incluir à Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, sanções administrativas ao proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente.

A necessidade da sanção é para coibir a criação de centros urbanos em áreas rurais sem infraestrutura e planejamento.

Ademais a medida prevê como sanção a aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire de área irregularmente lotada, além da imediata paralização das atividades de construção, até que seja regularizadas as pendências.

As multas ambientais, nos termos da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)

o projeto vem a esta Comissão para a análise e emissão de parecer, acompanhado da respectiva justificativa, e objetiva a aprovação do Projeto de Lei Complementar em comento.



Com o povo, construindo um novo amanhã.

|          |     |
|----------|-----|
| Fls nº:: | 126 |
| Ass.:    | 9   |

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Inicialmente, a proposutura foi encaminhada à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, que opinou favoravelmente quanto aos aspectos legais, constitucionais e jurídicos da proposição.

## 2. Parecer do Relator

Dando continuidade ao Processo o mesmo se enquadra no âmbito da competência Legislativa, a proposição foi encaminhada a esta Comissão, para que fossem analisados os aspectos meritórios previstos no Regimento Interno e na Lei Orgânica, Constituições Federal e Estadual.

A proposição vem arrimada na Lei Orgânica do Município de Rio Verde GO, a tramitação obedece ao Regimento Interno desta Casa de Leis,

Ante o exposto, no que nos compete analisar, somos favoráveis à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 358/2024, enumerado na epigrafe.

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Rio Verde, Goiás, em 19 de março de 2025.

  
Vereador: Orestes Ferreira Pereira

Relator da C.O.S.P



Com o povo, construindo um novo amanhã.

|              |
|--------------|
| Fls nº.: 127 |
| Ass.: 9      |

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

## CONCLUSÃO DA COMISSÃO

Ante o exposto, no mérito o projeto de Lei Complementar nº 380/2025 reverte- de boa forma Constitucional, legal, jurídico e de boa técnica legislativa e, no mérito, também dever ser acolhido.

Desta maneira, acompanhamos o voto do relator pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025, "*ad referendum*" do *Plenário Soberano*.

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Rio Verde, Goiás, em 19 de março de 2025.

  
Vereador: Tulio Barcelos Gonçalves

Presidente DA C.O.S.P.

  
Vereador: Orestes Ferreira Pereira

Relator da C.O.S.P

  
Vereador: Júlio Cesar Silva de Souza

Vogal da C.O.S.P



Com o povo, construindo um novo amanhã.

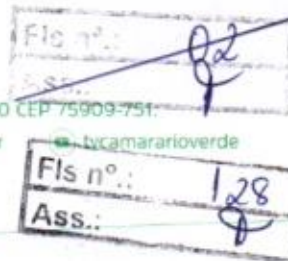
Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

camararioverde



## CERTIDÃO DE AUTUAÇÃO E REMESSA

Processo Legislativo nº: 00116/2025

Ofício nº 158/2025

Autor: Poder Executivo

Certifico que os presentes autos foram autuados e digitalizados nesta data, às 14:30 hs, com 04 folhas. Ato seguinte, REMETO-OS a DIRETORIA LEGISLATIVA para as devidas providências.

Rio Verde, 08 de abril de 2025.

ENCARREGADO (A) DO SETOR DE AUTUAÇÃO

|                                                                                                      |          |                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|----------|
| TRAMITAÇÃO                                                                                           |          |                            |          |
| Quórum para aprovação                                                                                |          |                            |          |
| ANDAMENTO                                                                                            |          |                            |          |
|                                                                                                      | Data     | Remeter a(s) comissão(ões) | Data     |
| 1 - Leitura                                                                                          | 20/08/25 | 1ª A Comissão CCJ e R      | 20/08/25 |
| 2 – 1ª Votação                                                                                       |          | 2ª                         |          |
| Aprov. por ( ) votos favor.( ) contrários. ( ) abstenções. Desap. ( ) votos cont. ( ) fav. ( ) abs.  |          |                            |          |
| 3 – 2ª Votação                                                                                       |          | 3ª                         |          |
| Aprov. por ( ) votos favor.( ) contrários. ( ) abstenções. Desap. ( ) votos cont. ( ) fav. ( ) abs.  |          |                            |          |
| 4 - Redação final                                                                                    |          | 4ª                         |          |
| Aprov. por ( ) unanimidade. ( ) favoráveis. ( ) contrários. Desap. ( ) votos cont. ( ) fav. ( ) abs. |          |                            |          |
| 5 - Lei nº.                                                                                          |          |                            |          |
| 6 -                                                                                                  |          |                            |          |
| 7 - Vista ver.:                                                                                      |          |                            |          |



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|                    |
|--------------------|
| Fls nº.: 129       |
| Ass.: [assinatura] |

|                       |
|-----------------------|
| Fls nº.: [assinatura] |
|-----------------------|

**64 3602 8000**

Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34

[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

OFÍCIO Nº 158/2025

**GABINETE DO PREFEITO**

Rio Verde, 07 de abril de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

**IDELSON MENDES**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Rio Verde

Av. José Valter, Qd. 24 - Residencial Interlagos

Rio Verde-GO

CEP 75.908-740

Assunto: Alteração do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025, encaminhando pela Mensagem nº 34/2025.

Senhor Presidente,

*De fício a alteração*  
*20-8-2025* [assinatura]

Solicitamos a atenção e colaboração de Vossa Excelência para a apreciação de alteração no Projeto de Lei Complementar nº 380/2025, enviado em 17.03.2025 por meio da Mensagem nº 34/2025, cuja ementa é a seguinte: “Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.”

A alteração visa modificar a redação do art. 3º do Projeto de Lei mencionado. A proposta consiste em substituir o texto: “Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação” por “Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.”

O objetivo da mudança é assegurar um prazo razoável para que a população, especialmente os proprietários, loteadores e empreendedores, possa tomar conhecimento das novas regras e se preparar adequadamente para cumpri-las. A entrada em vigor imediata poderia gerar insegurança jurídica e dificuldades práticas para a adaptação às exigências impostas pela nova legislação.

Ao estabelecer um período de 60 (sessenta) dias para a entrada em vigor, busca-se garantir uma transição mais equilibrada, permitindo ampla divulgação das mudanças e possibilitando que os envolvidos ajustem seus empreendimentos ou projetos conforme os novos parâmetros legais.



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|         |     |
|---------|-----|
| Fls nº: | 130 |
| Ass.:   |     |

|         |    |
|---------|----|
| Fls nº: | 04 |
| Ass.:   |    |

**64 3602 8000**

Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34

[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

As demais disposições do projeto permanecem inalteradas. Em anexo, encaminhamos a versão consolidada do texto com a devida alteração do Projeto de Lei.

Agradecemos, desde já, pela atenção e reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Respeitosamente,

  
**Wellington Soares Carrijo Filho**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|         |              |
|---------|--------------|
| Fls nº: | 131          |
| Ass.:   | [assinatura] |

|         |              |
|---------|--------------|
| Fls nº: | [assinatura] |
|---------|--------------|

**64 3602 8000**

Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34

[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 380/2025.**

Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE- GO APROVA:**

Art. 1º A Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“CAPÍTULO V-A****DAS SANÇÕES EM CASO DE DESCUMPRIMENTO**

Art. 25-A. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente, ou que descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, estará sujeito às seguintes sanções:

I - aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire de área loteada, e,

II - paralisação imediata das atividades de construção até a regularização total das pendências.

§ 1º Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste artigo, a autoridade policial competente será oficiada para apuração de possíveis violações penais.

§ 2º A regularização do empreendimento estará condicionada ao cumprimento das normas pertinentes e ao pagamento integral da multa aplicada.

Art. 25-B. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados, que mesmo após notificação formal pela autoridade competente, persistir em descumprir as normas e as obrigações legais estará sujeito a:

I – aplicação em dobro da multa prevista no inciso I do art. 25-A desta lei, e,

II - interdição total do empreendimento ou obra, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**Fls nº.: 132  
Ass.: *[Signature]*Fls nº.: 06  
Ass.: *[Signature]***64 3602 8000**Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

§ 1º A continuidade de obras embargadas ou a impossibilidade de regularização poderá resultar na demolição parcial ou total das estruturas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º Caso, no período de 05 (cinco) anos contados da aplicação da sanção, o proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados der início a novo loteamento ou desmembramento de área sem a devida autorização do órgão público competente, ou, ainda, se descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, a multa do inciso I do art. 25-A será aplicada em valor triplicado.”

Art. 2º Os empreendimentos irregulares em execução na data de entrada em vigor desta lei serão notificados para a imediata paralisação das obras e para promoverem a sua regularização, na forma da lei, sob pena de aplicação das sanções acrescidas por esta lei à Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021.

Art. 3º Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito de Rio Verde, aos 13 de março de 2025.**

*Wellington Soares Carrijo Filho*  
**Wellington Soares Carrijo Filho**

**PREFEITO DE RIO VERDE**

*[Signature]*  
**Vinicius Fonsêca Campos**  
**PROCURADOR-GERAL**



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

|          |     |
|----------|-----|
| Fls nº.: | 133 |
| Ass.:    | Q   |

## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE ESTADO DE GOIÁS

### DESPACHO

A **CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE GO.**, por intermédio de seu presidente **VER. IDELSON MENDES**, no uso de atribuições legais, nos termos dos artigos 13 e 14 do Regimento Interno

Considerando o Ofício 158/2025, do Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Verde GO., que encaminhou e requereu a alteração do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025, encaminhado pela mensagem nº 34/2025, Processo Legislativo 00064/2025, em trâmite nesta Casa de Leis, após análise da legalidade do ofício/requerimento, tendo em vista que na data do recebimento do ofício o referido Projeto de Lei se encontrava na Mesa Diretora, ainda não submetido a nenhuma votação, **decido: deferir** o Ofício nº 158/2025, do Poder Executivo.

Rio Verde GO., 20 de agosto de 2025.

**IDELSON MENDES**  
Vereador Presidente

**DR. SHIELE GARCIA TOSTA**  
Procurador geral  
OAB/GO 33.694



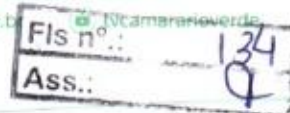
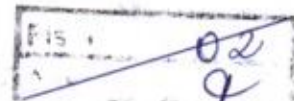
Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camarariorverde

rioverde.go.leg.br



## CERTIDÃO DE AUTUAÇÃO E REMESSA

Processo Legislativo nº: 00284/2025

Emenda Supressiva nº 001/2025

Autor: Vereadores Gerlos Mendonça, Idelson Mendes e coautores

Certifico que os presentes autos foram autuados e digitalizados nesta data, às 17:50 hs, com 03 folhas. Ato seguinte, REMETO-OS a DIRETORIA LEGISLATIVA para as devidas providências.

Rio Verde, 19 de agosto de 2025.

ENCARREGADO (A) DO SETOR DE AUTUAÇÃO

|                                                                                                                        |  |          |                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----------------------------|----------|
| TRAMITAÇÃO                                                                                                             |  |          |                            |          |
| Quórum para aprovação                                                                                                  |  |          |                            |          |
| ANDAMENTO                                                                                                              |  |          |                            |          |
|                                                                                                                        |  | Data     | Remeter a(s) comissão(ões) | Data     |
| 1 - Leitura                                                                                                            |  | 19/08/25 | 1ª A Comissão CCJ e R      | 19/08/25 |
| 2 – 1ª Votação                                                                                                         |  | 20/08/25 | 2ª                         |          |
| Aprov. por ( 17 ) votos favor. (    ) contrários. (    ) abstenções. Desap. (    ) votos cont. (    ) fav. (    ) abs. |  |          |                            |          |
| 3 – 2ª Votação                                                                                                         |  |          | 3ª                         |          |
| Aprov. por (    ) votos favor. (    ) contrários. (    ) abstenções. Desap. (    ) votos cont. (    ) fav. (    ) abs. |  |          |                            |          |
| 4 - Redação final                                                                                                      |  |          | 4ª                         |          |
| Aprov. por (    ) unanimidade. (    ) favoráveis. (    ) contrários. Desap. (    ) votos cont. (    ) fav. (    ) abs. |  |          |                            |          |
| 5 - Lei nº.                                                                                                            |  |          |                            |          |
| 6 -                                                                                                                    |  |          |                            |          |
| 7 - Vista ver.:                                                                                                        |  |          |                            |          |



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**

Tempo 2025/09/26

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls n°.: 135

Ass.: 9

**EMENDA SUPRESSIVA Nº 01 /2025**  
**AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 380/2025**

*(Suprime o art. 2º, do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025 que altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica)*

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE-GO APROVA:

**Art. 1º** Fica suprimido o art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025.

**Art. 2º** Esta Emenda entra em vigor na data de sua aprovação.

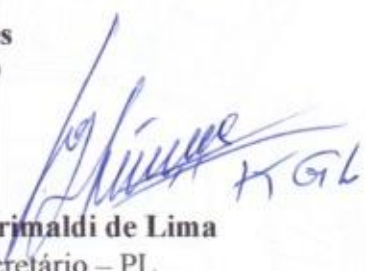
SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE – GO, aos 19 dias do mês de agosto de 2025.

  
**Gerlos Mendonça**  
Vereador – UNIÃO

  
**Idelson Mendes**  
Vereador PRD

  
**Francisco Nunes**  
Vice-Presidente – PP

  
**Nayara Barcelos**  
1º Secretária – PSD

  
**Francisco Grimaldi de Lima**  
2º Secretário – PL

**Armando Fonseca Filho**  
Vereador – MDB

  
**Dieison de Lima**  
Vereador – UNIÃO

**Éder Gean Silva**  
Vereador – DC



Com o povo, construindo um novo amanhã.

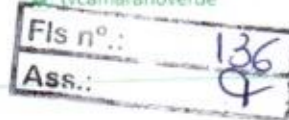
Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751

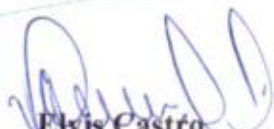
(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tycamararioverde



  
**Elis Castro**  
Vereador – REPUBLICANOS

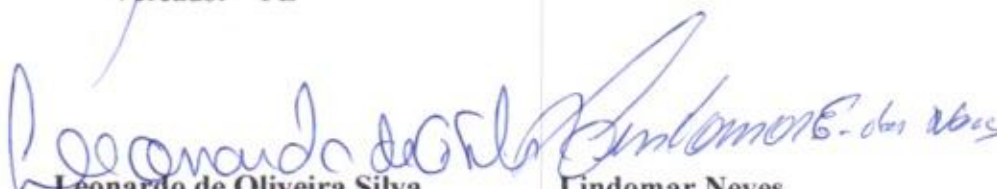
  
**Fábio Pereira Santana**  
Vereador – PRD

  
**Fernando Aguiar**  
Vereador – MDB

**Gustavo Leão Rei**  
Vereador – MDB

  
**Iran Mendonça Cabral**  
Vereador – PL

**Júlio César Silva**  
Vereador – PDT

  
**Leonardo de Oliveira Silva**  
Vereador – PODE

**Lindomar Neves**  
Vereador – UNIÃO

**Luciano Perpétuo**  
Vereador – PDT

  
**Nilson Conceição Alves Filho**  
Vereador – PRD

  
**Orestes Ferreira**  
Vereador – MDB

**Ronaldo Cruvinel**  
Vereador – PP

**Túlio Barcelos Gonçalves**  
Vereador – PDT



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg

Fls nº.: 137

Ass.: 9

## JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Supressiva tem por finalidade retirar o art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025.

A supressão proposta se justifica porque o dispositivo em questão é considerado desnecessário e redundante, uma vez que a matéria nele contida já se encontra disciplinada pela legislação em vigor, ou por não guardar pertinência direta com o objeto principal do Projeto de Lei Complementar.

Diante do exposto, solicitamos parecer favorável e aprovação por todos os nobres vereadores que integram essa Casa de Leis.

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE – GO,  
aos 19 dias do mês de agosto de 2025.



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde



## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

### Parecer nº 221/2025

**Proposição:** Projeto de Lei Complementar nº 380/2025

**Autor(a):** Poder Executivo

**Ementa:** “Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica”.

### 1. Relatório

O Prefeito Municipal propõe o Projeto de Lei Complementar que altera Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

O projeto inclui novos dispositivos sancionatórios (arts. 25-A e 25-B), estabelecendo multas e medidas coercitivas contra loteamentos irregulares.

Posteriormente, sobreveio o Ofício nº 158/2025, encaminhado pelo Prefeito Municipal, propondo a alteração do art. 3º do projeto, para que a entrada em vigor da lei ocorra 60 (sessenta) dias após sua publicação, em substituição à vigência imediata

Ainda, foi apresentada Emenda Supressiva nº 01/2025, de autoria parlamentar, com o objetivo de suprimir o art. 2º do Projeto, que tratava da regularização imediata dos empreendimentos irregulares em execução.

O Projeto vem a esta Comissão de Constituição, Justiça e Redação, para análise e emissão de parecer, acompanhado da respectiva justificativa, cujo teor expõe os motivos do Projeto em comento.



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

|          |     |
|----------|-----|
| Fls nº.: | 139 |
| Ass.:    | Q   |

## 2. Parecer do Relator

Primeiramente, imperioso observar o escopo de competência da Comissão de Constituição e Justiça e Redação - CCJR que, nos termos do 48, inciso I, alínea "a" do Regimento Interno, se restringe aos aspectos constitucionais, legais e regimentais das proposições. Nesse sentido, destaca-se que a proposição tramitou de forma ordinária pela Casa, seguindo o processo legislativo regimentalmente estabelecido.

O projeto de lei objetiva incluir capítulo de sanções administrativas ao proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições da referida lei ou do decreto de aprovação do loteamento.

A medida prevê como sanção a aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire da área irregularmente loteada, além da imediata paralisação das atividades de construção até que as pendências sejam regularizadas.

Quanto a competência para legislar, ao município é atribuído a função de suplementar a legislação federal e estadual, bem como legislar sobre assuntos de interesse local. Dessa forma, o objeto da proposição compõe o rol das competências legislativas municipal, previstas no art. 30, inciso I da Constituição Federal e art. 7º da Lei Orgânica do Município de Rio Verde e art. 86 do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Quanto à iniciativa, as competências legislativas cuja iniciativa privativa é do Poder Executivo estão elencadas taxativamente no artigo 61, § 1º. Desta forma, afigura-se ainda, materialmente constitucional, posto que o mesmo somente pode ser iniciado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal,



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 140  
Ass.: 9

por força do disposto no art. 45 da Lei Orgânica Municipal e art. 185 do Regimento Interno, in verbis:

Art. 45 - São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:

I - criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquia ou aumento de sua remuneração;

II - servidores públicos, seu regime jurídico, provimentos de cargos, estabilidade e aposentadoria;

III - criação, estruturação das secretarias e dos órgãos da Administração pública;

IV - matéria orçamentária e a que autoriza a abertura de créditos ou conceda auxílio, prêmios e subvenções.

Parágrafo Único - Não será permitido aumento de despesa prevista nos projetos de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, ressalvando o disposto no inciso IV, primeira parte.

Art. 185 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa de projeto de Lei sobre:

1 - Orçamento do Município e aqueles que disponham sobre matéria financeira;

2 - Criação de cargos, funções, empregos públicos, aumento de vencimentos, outras vantagens dos servidores da administração centralizada;

3 - aumento das despesas ou diminuição da receita.

Parágrafo Único - Aos projetos enumerados no presente artigo, não serão admitidas emendas que aumentem direta ou indiretamente a despesa proposta ou diminuam a receita, bem como as que alterem a criação de cargos e funções no que se refere a quantitativos ou que resultem em aumento da despesa.

Desta forma, atendido a este requisito, não há qualquer infringência quanto ao princípio da iniciativa do Processo Legislativo, por se tratar em atos de gestão do Chefe do Poder Executivo.

Quanto à forma, as matérias de competência privativa do Poder Executivo devem ser propostas mediante projeto de lei, nos termos da Lei Orgânica Municipal. A forma da proposta em análise, portanto, está adequada. Portanto, não existe qualquer inconstitucionalidade formal quanto à espécie normativa utilizada para alterar os dispositivos de Lei.



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Quanto ao Ofício nº 158/2025 a alteração proposta pelo Executivo, para fixar a entrada em vigor em 60 dias, atende ao princípio da segurança jurídica, garantindo prazo de adaptação e ampla divulgação das novas regras. Não há inconstitucionalidade na modificação, tratando-se de adequação formal e prudente.

Quanto à Emenda Supressiva o art. 2º do Projeto prevê a notificação e imediata paralisação das obras em empreendimentos irregulares em execução. A manutenção desse dispositivo poderia gerar insegurança jurídica e conflito de normas, já que a própria legislação urbanística vigente já disciplina os procedimentos de regularização e sanção.

Quanto à técnica legislativa, que exige, acima de tudo, bom senso, critérios objetivos e responsabilidade, pois, as leis interferem, direta ou indiretamente, na vida das pessoas, sendo voltadas a um grau indeterminado de destinatários finais. Assim, a elaboração de leis no Brasil, deve observar a técnica legislativa adequada, prevista na Lei Complementar Federal nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998, conforme determina o parágrafo único do artigo 59 da Constituição Federal. Por isso, toda edição de conteúdo legislativo deve ser criteriosa e cautelosamente analisada. Dessa forma, a redação do projeto em análise é coerente e objetiva, atendendo aos preceitos regimentais e legais relativos à técnica legislativa.

Eventuais vícios redacionais, gramaticais, ortográficos ou de formatação que não alterem o conteúdo normativo e essência do ato, podem ser corrigidos em redação final, não ensejando ilegalidade e dispensando elaboração de Emendas para sua correção.

Portanto no tocante a juridicidade, legalidade e técnica legislativa não existem óbices que possam impedir a tramitação regular da



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Fls nº.: 142  
Ass.: Q

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

matéria. Não existe contrariedade de norma jurídica que possa inviabilizar a tramitação regular do Projeto.

Dessa maneira, vislumbro que, no mérito atende os requisitos de constitucionalidade formal e matéria, à juridicidade, legalidade e boa técnica legislativa, devendo seguir sua tramitação regular nesta Casa de Leis, pois não há óbice para sua aprovação nesta Comissão.

É como voto.

### 3. Voto

Em face do exposto, o projeto reveste-se de boa forma constitucional legal, jurídico e de boa técnica legislativa e, no mérito, também deve ser acolhido.

Por isso, voto pela sua aprovação.

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Rio Verde, Goiás, em 19 de agosto de 2025.

  
Gerlos Mendonça de Moraes  
Relator da CCJR



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Fls nº.: 143  
Ass.: 4

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

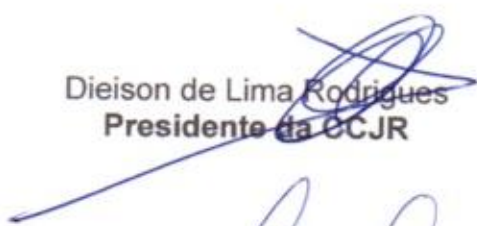
rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

## CONCLUSÃO DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

A Comissão de Constituição, Justiça e Redação, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 380/2025.

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Rio Verde, Goiás, em 19 de agosto de 2025.

  
Dieison de Lima Rodrigues  
Presidente da CCJR

  
Gerlos Mendonça de Moraes  
Relator da CCJR

Fábio Pereira Santana  
Vogal da CCJR



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**

www.rioverde.go.gov.br

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Nair, Qd. 2A, Residencial Interlagos, Caixa Postal, 310  
Fone: 3511-5900 E-mail: gramatari@rioverde.go.gov.br

Fls nº.: 144  
Ass.: 9

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 380, DE 20 DE AGOSTO DE 2025.**

Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

### **A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE- GO APROVA:**

Art. 1º A Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

#### **“CAPÍTULO V-A**

#### **DAS SANÇÕES EM CASO DE DESCUMPRIMENTO**

Art. 25-A. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente, ou que descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, estará sujeito às seguintes sanções:

I - aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire de área loteada, e,

II - paralisação imediata das atividades de construção até a regularização total das pendências.

§ 1º Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste artigo, a autoridade policial competente será oficiada para apuração de possíveis violações penais.

§ 2º A regularização do empreendimento estará condicionada ao cumprimento das normas pertinentes e ao pagamento integral da multa aplicada.

Art. 25-B. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados, que mesmo após notificação formal pela autoridade competente, persistir em descumprir as normas e as obrigações legais estará sujeito a:

I – aplicação em dobro da multa prevista no inciso I do art. 25-A desta lei, e,



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**

2019-2023

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310  
Cidade de Rio Verde - GO, CEP: 74641-5900  
Fone: (64) 3611-5900 E-mail: @camara.rioverde GO: @rioverdego

|                    |
|--------------------|
| Fls nº.: 145       |
| Ass.: [assinatura] |

II - interdição total do empreendimento ou obra, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 1º A continuidade de obras embargadas ou a impossibilidade de regularização poderá resultar na demolição parcial ou total das estruturas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º Caso, no período de 05 (cinco) anos contados da aplicação da sanção, o proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados der início a novo loteamento ou desmembramento de área sem a devida autorização do órgão público competente, ou, ainda, se descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, a multa do inciso I do art. 25-A será aplicada em valor triplicado."

Art. 2º Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

**SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE-GOÍÁS**, aos 20 dias do mês de agosto de 2025.

  
**Idelson Mendes**  
Presidente

  
**Nayara Barcelos Ferreira**  
1ª Secretária



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Fls nº.: 146  
Ass.: 9

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

## TRAMITAÇÃO DE PROJETOS DE LEI

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei, Resolução ou Decreto Legislativo abaixo enumerado teve a seguinte tramitação cronológica e resolução:

**OFÍCIO Nº 158/2025**

**EMENTA: ALTERA O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 380/2025**

**AUTOR: PODER EXECUTIVO**

**AUTUAÇÃO: 08/04/2025**

20/08/2025 - APRESENTAÇÃO E LEITURA DA EMENDA SUPRESSIVA

20/08/2025 - ENCAMINHADO PARA CCJ

20/08/2025 - DEVOLVIDO À MESA

20/08/2025 - ANEXADO AO PROJETO

Rio Verde, 21 de agosto de 2025

*Leticia Silva Sousa*

Assinatura do servidor por extenso



**CÂMARA  
DE RIO VERDE**

Brasil, 2025-0008

Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos, Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 147  
Ass.: 9

## TRAMITAÇÃO DE PROJETOS DE LEI

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei, Resolução ou Decreto Legislativo abaixo enumerado teve a seguinte tramitação cronológica e resolução:

**EMENDA SUPRESSIVA Nº 001/2025**

**EMENTA: ALTERA O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 380/2025**

**AUTOR: GERLOS MENDONÇA, IDELSON MENDES E COAUTORES**

**AUTUAÇÃO: 19/08/2025**

19/08/2025 - APRESENTAÇÃO E LEITURA DA EMENDA SUPRESSIVA

19/08/2025 - ENCAMINHADO PARA CCJ

20/08/2025 - DEVOLVIDO À MESA

20/08/2025 - APROVADO EM VOTAÇÃO ÚNICA COM 17 (DEZESSETE) VOTOS FAVORÁVEIS

Rio Verde, 21 de agosto de 2025

  
Assinatura do servidor por extenso



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

Fls nº.: 148  
Ass.: 9

## TRAMITAÇÃO DE PROJETOS DE LEI

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei, Resolução ou Decreto Legislativo abaixo enumerado teve a seguinte tramitação cronológica e resolução:

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 380/2025

**EMENTA: ALTERA A LEI COMPLEMENTAR 208-2021, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA IMPLANTAÇÃO DE SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO EM ZONA URBANA ESPECÍFICA**

**AUTOR: PODER EXECUTIVO**

**AUTUAÇÃO: 17/03/2025**

17/03/2025 - APRESENTAÇÃO E LEITURA DO PROJETO

17/03/2025 - ENCAMINHADO PARA CCJ

18/03/2025 - DEVOLVIDO À MESA

18/03/2025 - ENCAMINHADO PARA COMISSÃO DE OBRAS

19/03/2025 - DEVOLVIDO À MESA

20/08/2025 - APROVADO EM 1ª VOTAÇÃO COM 19 (DEZENOVE) VOTOS FAVORÁVEIS

20/08/2025 - APROVADO EM 2ª VOTAÇÃO COM 19 (DEZENOVE) VOTOS FAVORÁVEIS

20/08/2025 - REDAÇÃO FINAL - APROVADO POR UNANIMIDADE

LEI COMPLEMENTAR Nº 380/2025

Rio Verde, 21 de agosto de 2025

  
Assinatura do servidor por extenso



Com o povo, construindo um novo amanhã.

Rua José Walter, Qd. 24, Residência Interlagos, Caixa Postal 370 CEP 75909-751  
Fone: (64) 3611-5900 E-mail: @camararioverde Site: rioverde.go.leg.br Twitter: @camararioverde

Fls nº: 149  
Ass.: [assinatura]

**OFÍCIO Nº 205/2025 – PGCMRV**

Rio Verde GO, 20 de agosto de 2025.

Exmo. Sr.

**Dr. Wellington Soares Carrijo Filho**

Prefeito Municipal

Nesta

Assunto: Encaminha Leis Aprovadas

Com os nossos cordiais cumprimentos, estamos encaminhando à Vossa Excelência, as Leis nº 7.686/2025 a 7.703/2025 e Leis Complementares nº 380/2025, nº 392/2025, nº 394/2025, nº 403/2025 a nº 407/2025, devidamente aprovadas nas Sessões Ordinárias realizadas no mês de agosto do presente ano.

Sendo o que nos apresenta para o momento, reiteramos protestos de elevada estima.

Atenciosamente,

**IDELSON MENDES**

Presidente da Câmara Municipal de Rio Verde  
Biênio 2025/2026

*Wellington Soares Carrijo Filho*

*21/08/25*



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

|         |     |
|---------|-----|
| Fls nº: | 150 |
| Ass.:   | Q   |

**64 3602 8000**

Av. Flamboyant, 2.160  
Residencial Gameleira • Rio Verde • GO  
CEP 75906 880 • Caixa Postal 34

[www.rioverde.go.gov.br](http://www.rioverde.go.gov.br)

**Ofício GAB/PGM n. 016/2025**

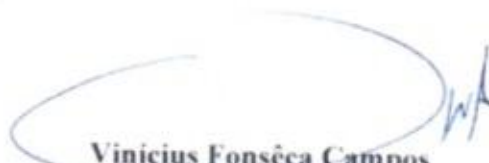
Rio Verde-GO, 28 de agosto de 2025.

**Assunto:** Encaminhamento de leis sancionadas publicadas relativas à sessão ordinária realizada em agosto de 2025.

Com os nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos a Vossa Excelência as Leis nº 7.686/2025 a 7.703/2025 e Leis Complementares nº 380/2025, 392/2025, 394/2025 e 403/2025 a 407/2025, devidamente sancionadas e publicadas.

Sendo o que nos apresenta para o momento, reiteramos protestos de elevada estima.

Atenciosamente,

  
**Vinicius Fonsêca Campos**  
**PROCURADOR-GERAL**

Exmº Sr.  
**IDELSON MENDES**  
DD. Presidente da Câmara  
Nesta

Recebi em 28/08/25  
Resp. Leticia Silva



PREFEITURA DE

**RIO VERDE**

Fls nº.: 51  
Ass.:

Avenida Presidente Vargas, 3.215 - Vila Maria  
CEP: 75905-900 - Rio Verde - Goiás  
Fone: (64) 3602-8000  
www.rioverde.go.gov.br

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 380, DE 21 DE AGOSTO DE 2025.**

Altera a Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em Zona Urbana Específica.

### **A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO VERDE- GO APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º A Lei Complementar nº 208, de 06 de maio de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

#### **“CAPÍTULO V-A**

#### **DAS SANÇÕES EM CASO DE DESCUMPRIMENTO**

Art. 25-A. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados que der início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo sem a devida autorização do órgão público competente, ou que descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, estará sujeito às seguintes sanções:

I - aplicação de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire de área loteada, e,

II - paralisação imediata das atividades de construção até a regularização total das pendências.

§ 1º Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste artigo, a autoridade policial competente será oficiada para apuração de possíveis violações penais.

§ 2º A regularização do empreendimento estará condicionada ao cumprimento das normas pertinentes e ao pagamento integral da multa aplicada.

Art. 25-B. O proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados, que mesmo após notificação formal pela autoridade competente, persistir em descumprir as normas e as obrigações legais estará sujeito a:

I - aplicação em dobro da multa prevista no inciso I do art. 25-A desta lei, e,

II - interdição total do empreendimento ou obra, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.





PREFEITURA DE

**RIO VERDE**Fls nº.: 152  
Ass.: Avenida Presidente Vargas, 3.215 - Vila Maria  
CEP: 75905-900 - Rio Verde - Goiás  
Fone: (64) 3602-8000  
www.rioverde.go.gov.br

§ 1º A continuidade de obras embargadas ou a impossibilidade de regularização poderá resultar na demolição parcial ou total das estruturas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º Caso, no período de 05 (cinco) anos contados da aplicação da sanção, o proprietário, loteador, empreendedor e demais envolvidos identificados der início a novo loteamento ou desmembramento de área sem a devida autorização do órgão público competente, ou, ainda, se descumprir as disposições desta lei ou do decreto de aprovação do loteamento, a multa do inciso I do art. 25-A será aplicada em valor triplicado."

Art. 2º Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Rio Verde, aos 21 de agosto de 2025.

Wellington Soares Carrijo Filho  
PREFEITO DE RIO VERDE

Vinícius Fonsêca Campos  
PROCURADOR-GERAL

Registrado sob o protocolo nº 2025 -  
016732 e publicada no placar  
de atos oficiais da Prefeitura.  
Em 21 de agosto de 2025  
Servidor   
Matrícula 5012236



Com o povo, construindo um novo amanhã.

|              |
|--------------|
| Fls nº.: 153 |
| Ass.: Y      |

Av. José Walter, Qd. 24, Residencial Interlagos. Caixa Postal: 310 CEP 75909-751.

(64) 3611-5900

@camararioverde

rioverde.go.leg.br

tvcamararioverde

## **CERTIDÃO DE VIGÊNCIA DA LEI COMPLEMENTAR Nº 380, DE 20 DE AGOSTO DE 2025.**

**"Vereador Idelson Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Rio Verde GO."**

No uso das atribuições que lhe são conferidas, CERTIFICO que o Projeto de Lei Complementar nº 380/2025, de autoria do Poder Executivo, após parecer emitido pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação, Comissão de Obras e Serviços Públicos, foi aprovado em 1ª votação com 19 (dezenove) votos favoráveis, em 2ª votação com 19 (dezenove) votos favoráveis, e em Redação Final por unanimidade em 20/08/2025. Transformado na Lei Complementar nº 380, de 20 de agosto de 2025, vigente no Município desde sua sanção ocorrida no dia 21 de agosto de 2025, nos termos da sanção em anexo.

Rio Verde GO, aos 28 dias do mês de agosto de 2025.

**IDELSON MENDES**

Presidente da Câmara Municipal de Rio Verde GO

**DR. SHIRLE GARCIA TOSTA**

Procurador Geral  
OAB/GO 33.694

## **MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

Ementa: Dispõe sobre o ordenamento do parcelamento do solo para fins urbanos em áreas rurais, institui a Zona Especial de Regularização Rural com Uso Urbano (ZERRU) e aprimora a Zona Urbana Específica (ZUE), estabelece o processo administrativo de aprovação, a matriz de responsabilidades e o regime sancionatório, e dá outras providências.

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

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar regula o art. 180 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no âmbito do Município, estabelecendo normas para o parcelamento do solo em áreas rurais, com o objetivo de assegurar o desenvolvimento urbano sustentável, a função social da propriedade e a proteção ao meio ambiente.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se as seguintes definições:

- I - Núcleo Urbano Informal Consolidado: Assentamento com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento, implantado sem a devida aprovação do Poder Público Municipal;
- II - Zona Especial de Regularização Rural com Uso Urbano (ZERRU): Instrumento de política urbana de natureza corretiva, destinado à regularização fundiária e urbanística de núcleos urbanos informais consolidados;
- III - Zona Urbana Específica (ZUE): Instrumento de planejamento de caráter preventivo, destinado a permitir a implantação de novos empreendimentos de baixa densidade para fins de recreio em áreas rurais;

IV - Loteador ou Empreendedor: Pessoa física ou jurídica, pública ou privada, responsável pela implantação do parcelamento do solo;

V - Infraestrutura Essencial: Equipamentos públicos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

#### **SEÇÃO I DA ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO RURAL COM USO URBANO (ZERRU)**

Art. 3º A instituição de ZERRU visa à incorporação de núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial, condicionada à demonstração de viabilidade técnica e ambiental.

Art. 4º A proposta de criação de ZERRU deverá ser instruída com Diagnóstico Urbanístico e Ambiental que contenha, no mínimo: I - Levantamento planialtimétrico e cadastral; II - Caracterização da ocupação, do sistema viário e da infraestrutura existente; III - Mapeamento de áreas de risco e de áreas de preservação permanente; IV - Parecer técnico sobre a viabilidade de implantação ou adequação da infraestrutura essencial.

#### **SEÇÃO II DA ZONA URBANA ESPECÍFICA (ZUE)**

Art. 5º A criação de ZUE tem como finalidade ordenar a expansão urbana para fins de recreio, prevenindo a formação de novos assentamentos irregulares e garantindo a manutenção de baixa densidade demográfica.

Art. 6º Além das exigências do Plano Diretor, a lei que instituir a ZUE deverá estabelecer: I - O perímetro exato da zona; II - Os parâmetros urbanísticos, como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos; III - As diretrizes para a preservação dos recursos naturais.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DAS RESPONSABILIDADES**

Art. 7º O processo para instituição de ZERRU ou ZUE e para aprovação dos respectivos projetos seguirá as seguintes fases:

I - Consulta de Viabilidade: Requerimento do interessado ao órgão municipal de planejamento, que emitirá parecer sobre o enquadramento da proposta nos termos desta lei;

II - Elaboração de Projeto de Lei: Em caso de parecer favorável, o Executivo elaborará projeto de lei específico para a criação da zona;

III - Aprovação do Projeto Urbanístico: Após a sanção da lei, o interessado submeterá à aprovação os projetos de engenharia e ambientais, incluindo: a) Projeto de terraplenagem e pavimentação; b) Projeto do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário; c) Projeto de drenagem de águas pluviais; d) Projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública; e) Projeto de recuperação de áreas degradadas, se houver.

Art. 8º A implantação de toda a infraestrutura essencial e das medidas de mitigação ambiental constitui obrigação integral do loteador/empreendedor, que deverá apresentar cronograma físico-financeiro e garantias para a execução das obras.

Art. 9º Compete aos proprietários dos lotes, organizados ou não em associação, a conservação e manutenção das áreas comuns e da infraestrutura interna após o recebimento formal das obras pelo Município.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA FISCALIZAÇÃO E DO REGIME SANCIONATÓRIO**

Art. 10. A fiscalização do cumprimento desta lei será exercida pelo órgão municipal competente, que poderá, a qualquer tempo, vistoriar as áreas e requisitar informações.

Art. 11. A violação das normas desta Lei Complementar sujeitará os infratores, de forma solidária entre proprietários da área, loteadores, corretores e quaisquer outros que concorram para a prática da infração, às seguintes sanções:

I - Notificação para regularização ou paralisação, com prazo a ser definido pelo fiscal;

II - Multa de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por alqueire goiano (48.400 m<sup>2</sup>) ou fração da área loteada;

III - Embargo administrativo da obra ou atividade;

IV - Apreensão de veículos, materiais e equipamentos utilizados na prática da infração; V - Interdição do estabelecimento ou da área;

VI - Cassação de alvarás e licenças concedidas pelo Município;

VII - Demolição da obra.

Art. 12. O descumprimento do embargo ensejará a aplicação da multa em dobro e a interdição imediata da área. A reincidência, caracterizada pelo cometimento de nova infração no prazo de 5 (cinco) anos, implicará a aplicação da multa em triplo.

Art. 13. A aplicação das sanções previstas neste capítulo será precedida de processo administrativo, no qual se garantirão o contraditório e a ampla defesa.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 14. O Poder Executivo deverá criar e manter atualizado um cadastro público de áreas irregulares e dos processos de regularização em andamento, garantindo a transparência e a participação social.

Art. 15. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em [Data].

Prefeito Municipal