



Belford Roxo, 19 de janeiro de 2026.

Processo nº 001233/2025

Assunto: Projeto de lei – Atuação subsidiária do Poder Executivo em Imóveis particulares que apresentem Risco Estrutural Comprovado, nos casos de inércia injustificada do proprietário e dá outras providências.

Requerente: Juninho do Pica-Pau.

P A R E C E R:

I - RELATÓRIO

Cuida-se de análise do Projeto de Lei que versa atuação subsidiária do Executivo em Imóveis particulares que apresentem Risco Estrutural Comprovado.

De início, salienta-se que o exame aqui empreendido restringe-se aos aspectos exclusivamente jurídicos do procedimento.

II – FUNDAMENTAÇÃO

a) DA REGULARIZAÇÃO PREDIAL

Conforme os artigos 81, 82 e 83 do Plano diretor e lei complementar nº 293 de 04 de maio de 2023, compete a Secretaria de Habitação e Urbanismo:

XII - analisar e licenciar projetos particulares e públicos de parcelamentos e edificações;

Deste modo, cabe ao próprio executivo realizar a regularização e dos imóveis situados no Município de Belford Roxo.

Subsequentemente, como cancelado nos autos, a expedição do habite-se e demais documentos que façam composição de qualquer regularização predial, seja para fins técnicos ou apenas cadastrais, devem ser resolvidas juntamente com o órgão cabível, que, como apresentado, trata-se da SMHURB, não existindo uma hierarquia do Legislativo que pudesse suprimir as atividades já determinadas por Lei Orgânica do órgão público.





b) DA PROPRIEDADE

De acordo com dados do Ministério do Desenvolvimento Regional (2019):

- Cerca de **50% dos imóveis urbanos** no Brasil apresentam algum tipo de irregularidade, o que equivale a aproximadamente 30 milhões de residências.¹
- Outras estimativas, como a da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), chegam a apontar que cerca de **60% dos imóveis** dos brasileiros estão irregulares. Um dado mais específico do IBGE (Censo Demográfico 2022) revela que, dos domicílios próprios, **13,5% não possuem documentação** que comprove a propriedade formal (como escritura e registro)²

Partindo dessas pesquisas, podemos presumir que grande parte da população Brasileira não é tida como proprietária dos imóveis que detem em sua posse, sendo assim, não há como presumir que o Município de Belford Roxo tenha a maior parte dos seus imóveis legalizados e com cadastros atualizados junto a Prefeitura.

Pela presunção de propriedade, **não seria possível realizar as indicações dos incisos II e III do Art.3º do Projeto de lei aferido**, pois o real “proprietário” é mero possuidor e detentor do bem, não especificando sua forma de posse.

Assim, ainda que questionado, o proprietário do imóvel, pode não ter relação com o imóvel em questão.

Diante deste fato, vejo como preocupante o posicionamento de proprietário, pois como reportado acima, não se encaixa na realidade fática vivida pelo município.

¹Artigo – **60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério** – Por Márcio M. Cunha [https://www.anoreg.org.br/site/artigo-60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-por-marcio-m-cunha/#:~:text=Artigo%20%2D%2060%25%20dos%20im%C3%B3veis%20de,Cunha%20%2D%20ANO%20REG/BR-. Acesso: 29 dez. 2025.](https://www.anoreg.org.br/site/artigo-60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-por-marcio-m-cunha/#:~:text=Artigo%20%2D%2060%25%20dos%20im%C3%B3veis%20de,Cunha%20%2D%20ANO%20REG/BR-.)

²**Síntese de Indicadores Sociais** -Domicílios próprios predominam, mas 13,5% deles não têm documentação <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38544-domicilios-proprios-predominam-mas-13-5-deles-nao-tem-documentacao#:~:text=Domic%C3%ADlios%20pr%C3%B3prios%20predominam%2C%20mas%2013,t%C3%AAm%20documenta%C3%A7%C3%A3o%20%7C%20Ag%C3%AAncia%20de%20Not%C3%ADcias>





III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pelo reajuste do Projeto de Lei apresentado.
É como me parece.


Thainá Daniel Camargo
Assessor Legislativo / Matr. 1261632709 / OAB/RJ nº 255035

Conclusão:

Ratifico, nos termos dos arts. 67 e 11 das Leis Complementares nºs 14/1997 e 204/2017 c/c artigos 81, 82 e 83 do Plano diretor e lei complementar nº 293 de 04 de maio de 2023, respectivamente.

É o parecer, s.mj;


Juliana K. Lopes Maia
Procuradora Geral / Matr. 1261632596 / OAB/RJ nº 124.735

