



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0571/2019

A Lei Federal nº 13.617, no Título II, instituiu e disciplina normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana- REURB em todo o território nacional, revogando a Lei nº 11.977, de 2009, relativo ao assunto.

De acordo com a exposição de motivos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que foi convertida na Lei Federal nº 13.617, de 2017, relativa a regularização fundiária urbana, a proposição trouxe inúmeras inovações, dentre outras:

I) - Para fins da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), adotou-se conceito funcional dos núcleos urbanos como adensamento populacional que autoriza a aplicação das novas modalidades de regularização fundiária. Nele, restam compreendidas situações de ocupação ordenada, desordenada, clandestina, irregular, que tenham sido implantada sem observância da legislação (caso típico dos loteamentos, condomínios e incorporações ilegais), assim como demais situações em que não tenha se relevado possível a titulação ou o registro da titulação dos ocupantes.

II) - uma nova forma de aquisição de direito real de propriedade, instrumento de regularização fundiária, denominado legitimação fundiária, que somente poderá ser aplicada para os núcleos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016. Por meio da legitimação fundiária, substitui-se, o processo de regularização fundiária, título a título, para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas, pelo reconhecimento global da aquisição originária de propriedade, pelos beneficiários da REURB.

III) - a criação de procedimento, o qual se opera em âmbito extrajudicial, perante os Municípios, competindo à autoridade processante dentre outros a : classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb; processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e, emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

De fato, é inegável que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, dentre outros: permitem que sirvam de base para investimento produtivo, dinamizando a economia local e brasileira; contribuem para o aumento do patrimônio imobiliário da cidade, tornando-se alvo de tributação; insere-os no radar dos investimentos públicos federais e estaduais; e, asseguram a função social, a segurança e a dignidade de moradia, conforme prevista na Constituição Federal.

Convém reiterar que, a irregularidade fundiária urbana é um dos problemas mais graves a serem enfrentados por administradores e administrados no período contemporâneo, principalmente dos grandes centros como a cidade de São Paulo. Tornou-se, assim, a regularização fundiária de assentamentos informais, uma das metas prioritárias da política de acesso à moradia em todas as esferas governamentais, federal, estadual ou municipal.

A Lei Federal nº 13.465, de 2017, dispõe que as normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é instituída no território nacional.

Mas, observa-se que, a Constituição Federal consolidou o papel central das municipalidades no planejamento da política urbana e na elaboração do plano diretor.

E nos termos do artigo 30 da Constituição Federal, compete aos Municípios: I- legislar sobre assuntos de interesse local; II suplementar a legislação federal e a estadual; (...) VIII- promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.

O art. 182, § 2º da Constituição Federal define a competência normativa do plano diretor, define a competência normativa do plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Assim, no sistema constitucional de repartição de competência, à União cabe o delineamento geral do direito urbanístico com o estabelecimento de diretrizes, de maneira que haja espaço para atuação do Município, a quem cumpre adequar o regramento geral fixada às particularidades locais.

A competência municipal, portanto, não se esgota na elaboração do plano diretor, cabendo a edição de outros atos legislativos municipais para dispor sobre política urbana.

Destarte, é entendimento do proponente que, o Município de São Paulo, nos limites da sua competência territorial, tem a faculdade, em caráter concorrente ou suplementar, de regulamentar sobre o procedimento de regularização fundiária urbana (Reurb).

Daí, a relevância do presente Projeto de Lei, que reitera e adapta os preceitos e dispositivos da Lei nº 13.465/2017 do Decreto nº 9.310, de 2018, aplicáveis à nível da competência municipal.

Promulgada a lei, caberá ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal, regulamentar na forma e no prazo legal, expedindo decreto, que é um poder inerente e privativo do Chefe do Executivo (art.84,IV), e, por isso mesmo, indelegável a qualquer subordinado, não se admitindo, por exemplo, a regulamentação por meio de portaria.

Ressalte-se que, a Lei Municipal 14.141, de 27 de março de 2010, que dispõe sobre o processo administrativo na administração pública municipal, estabelece em seu art. 8º: distinguem-se os processos em: I - processos comuns; II- processos especiais. E, no art. 9º - "São processos especiais são aqueles disciplinados por normas próprias distintas das aplicáveis nos processos comuns, aplicando-se-lhes subsidiariamente os demais preceitos desta lei."4 Nesse aspecto, considerando a especificidade do processo administrativo para a regularização fundiária urbana (Reub), é o caso de ser enquadrado o processo relativo a regularização fundiária urbana (Reurb), na categoria de especiais, devendo, consequentemente, ser acrescentado o inciso no parágrafo único do art. 9º, da Lei Municipal nº13.141, de 2006, passando a vigor com a seguinte redação:

"Art. 9º

"Parágrafo único. Enquadram-se, dentre outros, na categoria de especiais, os processos referentes às seguintes matérias:

(...)

VII - regularização fundiária urbana (Reurb).

Por fim, é oportuno lembrar que, o ora proponente, apresentou INDICAÇÃO ao Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de São Paulo, sugerindo a criação da Subsecretaria de Regularização Fundiária Urbana, vinculada à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), especialmente para atender os propósitos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Em síntese, na ocasião, justificou que, na parte organizacional, em face da enorme complexidade do problema e diante do aumento das atribuições do Poder Público Municipal, impostas pela Lei nº 13.465/2017, somente com a devida estruturação e especialização dos órgãos responsáveis é que se poderá chegar a um bom termo, a um razoável êxito, isso sendo bastante otimista. Asseverou, ainda, que as atribuições hoje de competência institucional da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), através da Coordenadoria de Regularização Fundiária, não engloba as novas atribuições concedidas ao Poder Público Municipal, especialmente quanto a condução do procedimento administrativo, que ficou sob a competência do Município.

Considerando que, realmente se faz necessário uma nova organização administrativa, com uma unidade especializada, com estrutura condizente, com maior peso nas suas decisões, empreendendo todos os esforços para resolver de vez essa vergonhosa situação fundiária da cidade de São Paulo que perdura há décadas, reitera nesta oportunidade, a sugestão ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de São Paulo para a criação da SUBSECRETÁRIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, vinculada à SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO (SEHAB), ou se for mais adequado, a criação de uma SECRETARIA, no caso, a SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, dentro das suas atribuições privativas previstas na LOMSP (art.69, XVI).

Por todo exposto, solicito a meus pares o apoio a este projeto de lei.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 06/09/2019, p. 74

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.