



Câmara Municipal de Garça
Estado de São Paulo
PROCURADORIA LEGISLATIVA

PARECER/PLCMG Nº 37/2023
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2023
INTERESSADO(S): Ver. Fábio Polisinani
ASSUNTO: Regularização Fundiária Urbana

I. Projeto de Lei Complementar nº 09/2023, que dispõe sobre a regularização fundiária Urbana – REURB, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, no âmbito do Município de Garça; cria a comissão municipal de regularização fundiária - CMRF, e dá outras providências.

II. Observância dos preceitos encartados na Lei Federal nº 13.465/2017.

III. Propositura que atende aos requisitos formais e materiais de legalidade e constitucionalidade.

Sr. Vereador,

Chega a esta Procuradoria, para parecer, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 09/2023, por meio do qual o Chefe do Executivo busca regulamentar, no âmbito do Município de Garça, o processo de regularização fundiária urbana, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

O Projeto contempla, de acordo com o autor da matéria, “os aspectos que envolvem a temática da regularização fundiária e atribuições à Comissão Municipal de Regularização Fundiária”.

Justificando a medida proposta, o Alcaide pondera que o “tema é de suma importância, visando assegurar aos indivíduos que se encontram em situação de irregularidades em relação aos seus lotes ou áreas ocupadas, o Direito Constitucional de propriedade e moradia”.

É a síntese do necessário.
Passo a opinar.

Inicialmente, urge destacar que o presente parecer é prolatado em face do que dispõe o artigo 56 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Garça, cujo exame cinge-se, tão somente, à matéria jurídica envolvida, não se incursionando em questões que envolvam o mérito legislativo da matéria, senão vejamos:



Câmara Municipal de Garça

Estado de São Paulo

PROCURADORIA LEGISLATIVA

Art. 56. *As proposições sujeitas à deliberação do Plenário, a pedido das Comissões ou de qualquer membro da Câmara, poderão se submeter a parecer técnico da Procuradoria Legislativa e/ou dos demais órgãos técnicos da Casa, a depender da matéria, observado o seguinte:*
[...]

Passemos à análise da propositura.

Conforme dispõe o artigo 142 do Regimento Interno da Casa, são requisitos para apresentação dos projetos:

Art. 142. [...]

I – ementa elucidativa de seu objetivo;

II – menção de revogação das disposições em contrário, quando for o caso;

III – assinatura do autor ou autores;

IV – justificativa, por escrito, fundamentando a adoção da medida proposta.

O Projeto em análise atende a tais exigências regimentais. A proposição contém ementa elucidativa do seu objetivo. Está assinado pelo autor e se faz acompanhar de justificativa, por escrito, fundamentando a adoção da medida proposta, de modo a evidenciar a vontade legislativa.

Em relação ao instrumento legislativo adotado, verifica-se que a Lei Orgânica do Município de Garça, em seu art. 57, parágrafo único, impõe que será objeto de lei complementar, entre outras matérias, as que disponham acerca de parcelamento, uso e ocupação do solo, não havendo, por tal motivo, qualquer censura à matéria apresentada.

Noutro giro, insta consignar que o Projeto de Lei tratou de matéria cuja iniciativa legislativa está no rol de atribuições exclusivas do Chefe do Poder Executivo, conforme disposto no § 3º do artigo 59 da Lei Orgânica do Município de Garça.

Além disso, está claro que a proposição não ofende a repartição constitucional de competências, pois a matéria em análise versa sobre assunto de interesse local, além de complementar a legislação federal (Lei nº 13.465/2017) conforme disciplinado pelo artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal, *in verbis*:

Art. 30. *Compete aos Municípios:*

*I – legislar sobre assuntos de **interesse local**;*

II – complementar a legislação federal e a estadual no que couber

[...] - g.n.

Desta forma, ao se propor a regulamentação, no âmbito do Município de Garça, do processo de regularização fundiária urbana, manteve-se irretorquível



Câmara Municipal de Garça
Estado de São Paulo
PROCURADORIA LEGISLATIVA

a competência legislativa da União e dos Estados, inexistindo usurpação das prerrogativas dispostas nos artigos 22 e seguintes da Constituição Federal.

Ponderados os requisitos formais, passemos à análise dos elementos materiais de legalidade e constitucionalidade da propositura.

Da leitura do Projeto de Lei, especialmente de sua justificativa, se nota a indicação da finalidade a que se destina, que é dispor acerca do processo de regularização fundiária urbana, cuja temática se insere no âmbito do uso e ocupação do solo urbano.

Logo, a matéria é de natureza legislativa, e o aval desta Casa é medida que se impõe, conforme se depreende do art. 16, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Garça, *in verbis*:

Art. 16. *Cabe a Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de interesse local, especialmente:*

[...]

III - votar, entre outras, as leis: Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas; - g.n.

Pois bem.

Em termos gerais, a regularização fundiária urbana trata-se de uma série de ações de natureza jurídica, urbanística, ambiental e social que tem como objetivo a regularização de ocupações clandestinas ou irregulares em uma cidade, bem como a titulação de seus ocupantes como proprietários.

Por tal motivo, a regularização fundiária deve ser compreendida como uma solução integrada para as questões de degradação ambiental e social, de situações de risco e de falta ou precariedade de infraestrutura, de sistema viário e de áreas públicas, não se restringindo, portanto, à mera existência de um título registrado em cartório.

Para que se tenha uma regularização plena, a Lei Federal nº 13.465/2017, em seu art. 35, criou o instrumento denominado “Projeto de Regularização Fundiária”, cujos elementos mínimos serão:

Art. 35. *O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:*

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica



Câmara Municipal de Garça

Estado de São Paulo

PROCURADORIA LEGISLATIVA

(RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. *O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.*

Na mesma linha, o art. 36 da referida Lei Federal impõe a observância dos seguintes requisitos mínimos para o projeto urbanístico de regularização:

Art. 36. *O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:*

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;



Câmara Municipal de Garça
Estado de São Paulo
PROCURADORIA LEGISLATIVA

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

No cotejo da proposição, verifica-se que não merece qualquer reparo o Projeto em análise, na medida em que foram observados os requisitos mínimos exigidos pela legislação federal.

Face o exposto, não se encontrou, pois, qualquer vício de ordem legal ou constitucional que impeça o prosseguimento da tramitação do Projeto em testilha, estando apto para encaminhamento ao Plenário desta Casa.

É o parecer.

Assinado e datado eletronicamente.

RAFAEL DE OLIVEIRA MATHIAS
Procurador Legislativo



Documento assinado eletronicamente pelo(s) autor(es), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-1, de 27 de julho de 2001, em conformidade com as regras da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).