autuado por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA em 10/11/2022 06:13:52.

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0612/22.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do Excelentíssimo Sr. Prefeito Ricardo Nunes, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos diretamente pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênios congêneres.

A propositura, em apertada síntese, preconiza que: i) poderão ser regularizados por meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, com outorga de legitimação fundiária, as edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênio congêneres; ii) a regularização fundiária somente será realizada para os imóveis que não apresentem riscos estruturais irreversíveis ou qualquer outro elemento de fato que impeça a regularização fundiária no local, devendo tal condição ser expressamente atestada no processo de Reurb; iii) apresentado o justo título da ocupação, a titulação das unidades residenciais dos imóveis ocorrerá em nome dos seus efetivos ocupantes por ocasião da realização do respectivo processo de regularização fundiária; iv) para os imóveis oriundos de empreendimentos financiados com recursos da COHAB-SP e cujos financiamentos da ocupações das unidades habitacionais tenham sido suportados pela empresa, a legitimação fundiária resultará na regularidade tabular dos empreendimentos, com o registro das unidades residenciais e não residenciais em nome da COHAB-SP e a averbação dos contratos de financiamento habitacional nas respectivas matrículas; v) a COHAB-SP fica autorizada a abrir programa de renegociação e regularização contratual com prazo determinado para as unidades não residenciais, com vistas a reconhecer os atuais ocupantes como permissionários, nas condições que especifica; vi) a legitimação fundiária prevista na lei implica a remissão dos débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso dos beneficiários

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

residentes em edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social, desde que comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, excluídos os imóveis oriundos de empreendimentos financiados com recursos da COHAB-SP.

Segundo o ofício de encaminhamento do presente projeto de lei, a medida se faz necessária pois, apesar do enorme esforço realizado pela Administração Pública para a redução do déficit habitacional através de diversos programas de produção habitacional, restaria pendente o reconhecimento da propriedade em nome de beneficiários finais, evidenciando-se a importância da regularização fundiária proposta que constitui mecanismo de inserção social e circulação de riquezas.

Sob o aspecto jurídico, a propositura pode prosseguir em tramitação, com respaldo no artigo 30, inciso I, e 182 da Constituição Federal e nos artigos 13, inciso I, XVI e X, 37, § 2º, inciso V, e 112, § 1º, inciso II, alínea “c”, todos da Lei Orgânica do Município.

Com efeito, a Constituição Federal atribuiu aos Municípios as principais competências relacionadas às políticas urbanas, dentre elas o planejamento e a execução do ordenamento territorial (art. 182). Apesar disso, a Carta Maior resguardou a competência concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal para tratar sobre direito urbanístico, cabendo ao primeiro ente a criação de normas gerais.

Nesse passo, a União editou a Lei Federal nº 13.465/2017 que cuida, dentre outros assuntos, da regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e cujo art. 13 traz os contornos da chamada Regularização fundiária dividindo-a em duas modalidades: i) Reurb de Interesse Social (Reurb-S); e ii) Reurb de Interesse Específico (Reurb-E).

In verbis:

> Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 .

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

A citada norma federal que em seu art. 14 também tem contornos de norma geral, estabelece quais são os legitimados a requererem a Reurb, dentre os quais inserem-se os Municípios (art. 14, I, da Lei nº 13.465, de 2017) e o art. 15 enuncia quais os institutos jurídicos que poderão ser empregados no âmbito da Reurb, dentre os quais destacamos a legitimação fundiária, forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016 (art. 23, da Lei nº 13.465, de 2017)

Nesse aspecto, importante ressaltar, quanto à necessidade de autorização legislativa e avaliação prévia exigidas pelo artigo 17, inciso I, da Lei de Licitações e cuja exigência foi reproduzida pela Lei Orgânica (artigo 112, §1º), que a Lei Federal nº 13.465/2017 é expressa ao enunciar que para fins de Reurb ficam dispensadas tais exigência e a desafetação. Vejamos:

> *Art. 71. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.* - grifamos

Isso significa que, ao proceder à regularização fundiária urbana, nos termos dos artigos 9º e seguintes da Lei Federal nº 13.465/2017, o Poder Executivo está dispensado de obter autorização legislativa, efetivar a avaliação prévia e realizar licitação.

Em âmbito municipal cumpre destacar a recente edição da Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022 que regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e cujo art. 12, inciso IX, estabelece, dentre os institutos e instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, a possibilidade de alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor no âmbito da Reurb.

A propositura encontra consonância com as Leis Federal e Municipal que versam sobre a regularização fundiária (Lei nº 13.465, de 2017 e Lei nº 17.734, de 2022 e também encontra consonância com as diretrizes trazidas pelo art. 2º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), cujo inciso XIV preconiza ser a regularização fundiária diretriz geral da política urbana. Vejamos:

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

> "Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> (...)
>
> XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;"

Em seu aspecto de fundo o projeto é amparado pela Constituição Federal, uma vez que busca garantir direito considerado fundamental pela Carta Magna, qual seja, o direito à moradia.

De se ressaltar que nos termos do art. 6º, da Constituição Federal, o direito à moradia encontra-se arrolado dentre os direitos fundamentais sociais, de modo que nenhuma norma infraconstitucional poderá ser contrária aos seus preceitos. Além disso, releva notar que o art. 23, IX, da Constituição Federal determina que é competência comum da União, dos Estados e do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básicos.

A Lei Orgânica Municipal também corrobora o disposto pela propositura.

No que concerne à moradia, importa destacar o art. 167, I, da Lei Orgânica Paulistana, que dispõe ser competência do Município a elaboração de política de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradias populares, garantindo-lhes condições habitacionais e de infraestrutura que assegurem um nível compatível com a dignidade da pessoa humana.

Portanto, sob o aspecto jurídico não vislumbramos óbices ao prosseguimento deste projeto de lei.

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

A propositura dispõe sobre matéria afeta ao parcelamento, uso e ocupação do solo, dependendo do voto favorável de 3/5 (três quintos) dos membros da Câmara (art. 40, § 4º, inciso I, da LOM), sem prejuízo da possibilidade de aplicação no disposto no art. 46, § 2º, da LOM), devendo ser realizadas duas audiências públicas durante a sua tramitação, nos termos do art. 41, inciso VI, da LOM.

Em vista do exposto, somos pela **LEGALIDADE**.

Matéria RELCOM 1647/2022. Documento assinado digitalmente por SANDRA REGINA CARBONE TADEU MUDALEN em 08/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415545.