



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ
GABINETE DA PREFEITA

OFÍCIO Nº 639/2020/SMGNJ

Tatuí, 21 de dezembro de 2020.

Excelentíssimo Senhor
Antônio Marcos de Abreu
DD. Presidente da Câmara Municipal de Tatuí
NESTA

AO EXPEDIENTE

S. Sessões 21 / 12 / 20

Presidente da Câmara

Assunto: Resposta ao Ofício nº 561/AA/CMT/20.
Ref.: Projeto de Lei 031/2020 (autoria do Executivo).

SENHOR PRESIDENTE,

Com meus cordiais cumprimentos e em atenção ao ofício supracitado, encaminho a Vossa Excelência, o Memorando Interno SEPLAG, da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, que apresenta resposta aos questionamentos formulados pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação quanto ao Projeto de Lei nº 031/2020 (autoria do Executivo) em trâmite nessa Casa Legislativa.

Aproveito o ensejo para manifestar a Vossa Excelência, os protestos de consideração e real apreço.

Atenciosamente,

MARIA JOSÉ P. V. DE CAMARGO
PREFEITA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE TATUÍ	
Data: 21/12/2020	Hora: 11:06
Ofício Nº 441/2020	
Autoria: MARIA JOSÉ P. VIEIRA CAMARGO	
Assunto: Ofício Nº 639/20/SMGNJ em resposta ao Ofício nº 561/AA/CMT/20	

Número de Protocolo
03663/2020



PREFEITURA DE TATUÍ
PELO TRABALHO VENCEREMOS

**PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA**

Tatuí, 17 de dezembro de 2020.

MEMORANDO INTERNO SEPLAG

PROCESSO Nº 18.212/2020 - OFÍCIO CÂMARA MUNICIPAL Nº 561/AA/CMT/20

REF.: PROJETO DE LEI Nº 031/20 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ROSA GARCIA

SECRETARIA DE GOVERNO E NEGÓCIOS JURÍDICOS

ILMO. DR. RENATO PEREIRA

Venho por meio desta, prestar os esclarecimentos técnicos pertinentes a fim de subsidiar a resposta da EXMA. PREFEITA MUNICIPAL, ao respeitável despacho interlocutório emitido pelo relator da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, referente ao PROJETO DE LEI Nº 031/20 de autoria do PODER EXECUTIVO, que dispõe sobre regularização fundiária de núcleo urbano consolidado e dá outras providências.

Nesta seara, o NOBRE VEREADOR RODNEI ROCHA requer esclarecimentos sobre o motivo da previsão do *artigo 1º, inciso III*, que permite por meio de doação com encargo mais de um imóvel ao mesmo ocupante, fato que em tese contrariaria a LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, ARTIGO 23, § 1º, INCISO I E II.

Preliminarmente, importante consignar que, a regularização fundiária urbana consiste em corrigir a situação urbanística, ambiental, jurídica de parcelamentos irregulares já consolidados, trazendo segurança aos munícipes e o desenvolvimento social e econômico local.



PREFEITURA DE TATUÍ

PELO TRABALHO VENCEREMOS

PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA

Assim sendo, as terras irregularmente ocupadas dão margem a disputas pela posse e domínio, violentando as relações sociais e não geram riquezas, pois não há clareza dos vínculos que se estabelecem entre ocupantes e terras.

Sem a regularização fundiária, o patrimônio público permanece desconhecido, impedindo seu controle e gerenciamento, dificultando aos órgãos competentes o exercício da obrigação legal de zelar, proteger e destiná-lo ao planejamento quanto às formas de ocupação e uso do solo.

Isso enseja o crescimento desordenado das cidades, gerando injustiças sociais e inviabilizando planos públicos de organização e aproveitamento dos espaços. A CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988, prevê direitos e deveres a todos os cidadãos, formada sob princípios fundamentais, entre eles a cidadania e a dignidade da pessoa humana.

Os objetivos fundamentais, entre outros são: a erradicação da pobreza, a redução das desigualdades sociais e a promoção do bem de todos. Assim, faz-se necessário a implantação de políticas públicas para garantir a justiça social, o direito à moradia digna, o cumprimento da função social da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Dessa forma, a LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE), que regulamenta os artigos 182 e 183 do texto constitucional, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, trouxe como instrumento a regularização fundiária, expressamente nos artigos 2º e 4º.

Entretanto, no ano de 2009 foi editada a LEI FEDERAL Nº 11.977, denominada como "MINHA CASA MINHA VIDA", que veio para reger a regularização fundiária, definindo no seu artigo 46, regularização fundiária urbana como um *"conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado"*.

Atualmente, a regularização fundiária é regida pela LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, trazendo outro conceito no *caput* do seu artigo 9º dispondo que ***"ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes"***.



PREFEITURA DE TATUÍ

PELO TRABALHO VENCEREMOS

PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA

Em seu bojo, a LEI FEDERAL Nº 13.465 de 11 de Julho de 2.017, prevê alguns institutos jurídicos que poderão ser empregados no âmbito da REURB, entre os quais: **Doação, Legitimação Fundiária**, entre outros, conforme a seguir transcrito. Vejamos:

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei no 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.



PREFEITURA DE TATUÍ

PELO TRABALHO VENCEREMOS

PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA

Outrossim, destacam-se os principais instrumentos utilizados para fins de regularização fundiária: **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA E LEGITIMAÇÃO DE POSSE** (LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017); **USUCAPIÃO** (ART. 1.238 A 1.244 DA LEI Nº 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL; ART. 9º A 14 DA LEI Nº 10.257/2001 E DO ART. 216-A DA LEI Nº 6.015/1973); **DOAÇÃO** (ART. 538 E SEGUINTE DO CÓDIGO CIVIL); entre outros.

Diante disto, o PROJETO DE LEI Nº 31/2020 em epígrafe, trata de núcleo urbano informal consolidado localizado no Jardim Rosa Garcia, perímetro urbano do município de Tatuí, com área total registrada de 23.394,20 m², contendo lotes pertencentes à municipalidade, registrado no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUÍ / SP, objeto das MATRÍCULAS Nº 24.006; 41.382; 44.368; 91.477 e 90.907.

Os moradores desse núcleo há tempos vêm procurando regularizar essa situação consolidada, uma vez que os ocupantes das áreas construíram suas moradias, sem terem se tornado verdadeiramente proprietários de seus imóveis, necessário se faz disciplinar a titulação dos seus ocupantes através de instrumentos previstos no arcabouço legal vigente.

Portanto, este projeto de lei tem por objetivo buscar autorização legislativa para que o PODER EXECUTIVO possa, finalmente, efetivar a regularização de lotes urbanos aos seus respectivos ocupantes, priorizando o instituto da doação com encargo como instrumento para transferência definitiva da propriedade aos moradores, trazendo segurança jurídica para essas ocupações. Assim vejamos:

Artigo 1º - Fica o Município de Tatuí autorizado a promover a regularização fundiária urbana - REURB do núcleo urbano informal consolidado localizado no Jardim Rosa Garcia, observado o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como titular através de doação com encargo, lotes pertencentes à municipalidade, com origem nas matrículas nº 24.006, 41.382, 44.368, 90.907 e 91.477, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo, aos ocupantes caracterizados em processos administrativos individuais da Prefeitura Municipal, por intermédio dos trabalhos técnicos executados com a colaboração da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva", vinculada à Secretaria da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo, desde que preenchidos os seguintes requisitos mínimos:

I – Posse de boa-fé, direta e indireta, comprovada por título consistente em escrito público ou documento particular, ou, em caso de inexistência ou dúvida, posse exercida, sem oposição, há mais de 5 (cinco) anos, por si ou seus antecessores.



PREFEITURA DE TATUÍ
PELO TRABALHO VENCEREMOS

**PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA**

II – Poderão ser titulados os lotes destinados para fins de moradia, bem como para exercício de atividades econômicas, religiosas, profissionais, filantrópicas ou de associações sem fins lucrativos, entre outras, tendo em vista o interesse público dessas ocupações.

III – Poderá ser titulado por meio de doação com encargo mais de um imóvel ao mesmo ocupante, desde que todos estejam edificadas. (...)

O DECRETO Nº 9.310 de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, em seu artigo 8º, parágrafo único, dispõe que poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos no âmbito da REURB, *in verbis*:

Art. 8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017 e deste Decreto;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;



PREFEITURA DE TATUÍ
PELO TRABALHO VENCEREMOS

**PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA**

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017 ; e

XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Assim, o poder público poderá se utilizar de quantos instrumentos forem necessários para a titulação plena dos ocupantes do núcleo em tela, como, por exemplo, o instituto da Legitimação Fundiária, conforme previsto na Lei 13.465/2017. Vejamos:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

(...)

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

(...)

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área 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.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:



PREFEITURA DE TATUÍ
PELO TRABALHO VENCEREMOS

PLANEJAMENTO E
GESTÃO PÚBLICA

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação. (...)

Diante disso, para alcançar a tão desejada regularização fundiária do NÚCLEO URBANO JARDIM ROSA GARCIA, em seus diversos aspectos, bem como acabar com a incerteza dominial e trazer a segurança jurídica aos seus ocupantes, foi inserido o artigo 13 ao referido projeto, que dispõe:

ARTIGO 13 – Para promover a titulação de lotes, o município poderá utilizar do instituto jurídico da Legitimação Fundiária e outros instrumentos de regularização fundiária, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2.017, adaptando-se na forma que couber aos termos desta lei.

Por todo exposto e, salvo melhor juízo, o artigo 1º inciso III do referido Projeto de Lei nº 031/20, que permite entre outras modalidades, a **doação** de mais de um Imóvel ao mesmo ocupante, não fere o ARTIGO 23, § 1º, INCISO I E II DA LEI FEDERAL 13.465/2017, uma vez que este trata de requisitos do instituto jurídico da **Legitimação Fundiária**, que também poderá ser aplicado como instrumento de titulação, caso o ocupante preencha todos os requisitos legais.

Sendo o que competia reportar, subscrevo-me.

JULIANA ROSSETTO LEOMIL MANTOVANI
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA