



PARECER 037/2018

Parecer ao Projeto de Lei 10/18-L, de 08 de fevereiro de 2018, de iniciativa do Poder Executivo que “Dispõe sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano do Jardim Santa Vitória e dá outras providências”.

Com o presente Projeto de Lei, pretende o Poder Executivo dispor sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano do JARDIM SANTA VITÓRIA, inserido em área maior registrada na matrícula nº 2099 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Roque.

Esclarece a propositura que a referida área é declarada como Área Especial de Interesse Social – AEIS, por meio de Lei complementar municipal, e sua regularização será processada na modalidade da REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

É o parecer.

A Regularização Fundiária urbana de interesse social foi instituída pela medida provisória 759, de 22 de Dezembro de 2016, convertida posteriormente na Lei Federal 11.465, de 11 de Julho de 2017,

trazendo em seu bojo diversos institutos para a regularização de áreas públicas e privadas perante órgãos públicos.

A Regularização Fundiária Urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme previsto no artigo 9º da aludida lei federal.

Nos termos do artigo 13 da lei federal 11.465, de 11 de julho de 2017, a Reurb de interesse social é conceituada da seguinte forma:

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;

É certo que a obtenção da titulação das áreas pelos seus possuidores corresponde ao atendimento da função social da propriedade e é instrumento de promoção da dignidade da pessoa humana, qualidade intrínseca do ser humano, inserido como fundamento da República Federativa do Brasil, conforme inciso II do artigo 1º da Constituição Federal.

Por meio da titulação, seus possuidores poderão exercer todos os direitos de propriedade, podendo dela usar, gozar, usufruir, dispor e reaver, poderão ainda obter financiamentos junto a instituições financeiras, inclusive para realizar benfeitorias na própria propriedade.

O conceito de núcleo urbano informal consolidado, conforme consta como objeto da propositura no artigo 1º, é trazido também pela Lei 11.465/2017, que assim dispõe:

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

(...)

III - núcleo urbano informal consolidado: **aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;**

De acordo com o § 1º, da referida lei, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, dispositivo esse incluído de igual forma na propositura ora avençada.

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.

O artigo 4º da propositura estabelece os requisitos aos ocupantes para a obtenção do direito real de propriedade, não impedindo, no entanto, que possam utilizar de outros instrumentos para que possa adquirir a titulação.

Logo, opinamos favoravelmente á propositura, por ser constitucional e legal, a observar a legislação que rege o tema, devendo receber parecer das comissões permanentes de Constituição, Justiça e Redação e Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo.

No entanto, apesar da mensagem anunciar que os trabalhos técnicos serão realizados mediante convênio com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo, é certo que o termo do convênio não foi anexado ao projeto de lei.

Maioria simples, única discussão e votação simbólica.

É o parecer.

São Roque, 26 de fevereiro de 2018.

YAN SOARES DE S. NASCIMENTO

Assessor Jurídico

FABIANA MARSON FERNANDES

Assessora Jurídica