



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

### REQUERIMENTO Nº 45/2021

Senhor Presidente, Senhores Vereadores, o Vereador que este subscreve, depois de ouvido este Plenário, solicita o envio do seguinte **REQUERIMENTO** destinado:

Ao Excelentíssimo Senhor  
**Joares Carlos Ponticelli**  
Prefeito Municipal de Tubarão

A Câmara de Vereadores de Tubarão, acatando a proposição apresentada pelo **Vereador Fabiano Modolon Corrêa**, da **bancada do PSL**, solicita-se que seja avaliado a possibilidade de criação de Projeto de Lei no sentido de alterar a Lei nº 4.817, de 24 de Novembro de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária no Município de Tubarão e dá outras providências, conforme anexo.

Sala das Sessões, em 08 de fevereiro de 2021.

**Fabiano Modolon Corrêa**  
**2º Vice Presidente**

APROVADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

REJEITADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Presidente da Câmara



# CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

## PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº XX/20XX

**Altera a Lei nº 4.817, de 24 de Novembro de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária no Município de Tubarão e dá outras providências.**

**Art. 1º** Ficam alterados os artigos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 8º, 9º e 23 da Lei nº 4.817, de 24 de novembro de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária no município de Tubarão e dá outras providências, passando a vigorar com as seguintes redações:

### **Art. 2º** [...]

*I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;*

*II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;*

*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;*

*Parágrafo único. Aplica-se à Regularização Fundiária Urbana - REURB a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, especialmente, aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.*

### **Art. 3º** [...]

*I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;*

*II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;*



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

*III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;*

*IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;*

*V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*

*VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*

*VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;*

*VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;*

*IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;*

*X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;*

*XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;*

*XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.*

### **Art. 4º [...]**

*I - Reurb de interesse social (Reurb-S): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, conforme artigo 2º da Lei Federal 11.888/2008; e*

### **Art. 5º [...]**

*III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;*

*§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.*



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

*§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.*

*§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.*

### **Art. 6º [...]**

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

*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.*

*§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.*

*§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.*

*§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.*

*§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à*



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

*qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.*

*§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.*

**Art. 8º** *A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.*

**Art. 9º** *[...]*

*I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;*

*II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e*

*[...]*

*IV - emitir a CRF.*

*§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.*

*§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.*

*§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.*

**Art. 23.** *Autoriza-se o Município a publicar os editais referentes a esta lei, no site institucional da Prefeitura Municipal, criando um link específico REURB.*

*§ 1º O Município, através da secretaria competente, impreterivelmente, deverá concluir o processo administrativo de regularização fundiária em até 300 (trezentos) dias corridos após o protocolo.*



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

*§ 2º Ressalvadas as hipóteses previstas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, em caso de divergência ou conflito de qualquer natureza entre Leis ou Decretos oriundos do Município e a Legislação Federal, prevalecerá, categoricamente, a norma Federal.*

*§ 3º Aplicam-se a presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/2017 e legislação pertinente.*

**Art. 24** *Independetemente da classificação de Reurb, na regularização fundiária proxima a rios ou qualquer curso d'agua, é dispensado o limite de área não edificável.*

*§ 1º: Em caso de regularização fundiária proxima a rios ou qualquer curso d'agua, sobre áreas de preservação permanente, aplica-se faixa não edificável de 15 (quinze) metros.*

*§ 2º: É permitida nova edificação em imóveis proximos a rios ou qualquer curso d'agua, estando ou não sobre áreas de preservação permanente, desde que respeitado o disposto no § 1º deste artigo, bem como inexista de risco no local.*

**Art. 2º** Fica revogado o inciso IV do art. 11 da Lei nº 4.817, de 24 de novembro de 2017.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



# CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

## JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,  
Senhores(as) Vereadores(as):

### 1. DO OBJETO E FINALIDADE

O presente comparativo tem como objeto estudo do **Projeto De Lei 157 Ou 257/2017**, através de uma análise Jurídica, a fim de esclarecer, sob a égide da Constituição Federal, Leis Federais (Em especial a própria Lei 13.465/2017), entendimento Jurisprudencial e Doutrinário, se o referido Projeto de Lei é Constitucional ou não, bem como, explanar os benefícios e malefícios da eventual aprovação do já citado projeto de Lei.

### 2. COMPARATIVO

#### 2.1. INTRODUÇÃO

A princípio, antes de qualquer ponderação de maior impacto, é necessário delimitarmos o tema e o objeto do Estudo. No caso, o referido Projeto de Lei busca, na teoria, a regulamentação do procedimento de regulamentação fundiária instituído pela Lei Federal 13.465/2017 no município de Tubarão/SC. Como se trata uma norma que visa regulamentar a aplicação de outra (A Lei Federal), entende-se que a mesma deve limitar-se apenas a sanar eventuais omissões, adentrar em determinados específicos e de modo geral, propiciar e viabilizar a aplicação da Lei sobre a qual objetiva regular.

Infelizmente, ao contrário do objetivo de normas deste cunho, o referido Projeto de Lei Municipal claramente restringe direitos do cidadão e dificulta a aplicação da Lei Federal, conforme melhor ser verá a seguir. Ademais, é possível verificar a afronta a diversos princípios constitucionais e infraconstitucionais, direitos individuais e coletivos, bem como, infração da competência Municipal de Legislar.

#### 2.2. DA LEI FEDERAL DE REGULARIAÇÃO FUNDIÁRIA (LEI 13.465/2017)



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

A Lei Federal que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (Lei 13.465/2017), foi inicialmente sancionada como Medida Provisória (MPV 759/2016), pelo Presidente Michel Temer, e após, convertida em Lei ordinária.

Em conformidade com a Cartilha de Esclarecimentos elaborada pelo Poder Executivo Federal, o grande objetivo da MP nº 759, de 2016 quando sancionada, era de simplificar e desburocratizar procedimentos que se mostram ineficientes e insuficientes para atender as demandas de regularização fundiária urbana. Adicionalmente, a norma trouxe inovações, por meio do estabelecimento de novos institutos jurídicos e novos mecanismos a fim de dar resposta rápida e segura às necessidades existentes no meio urbano informal.

Estima-se que mais de 50% dos domicílios urbanos brasileiros possuam alguma espécie de irregularidade de natureza fundiária e registral, situação essa que a MP tem a intenção de corrigir, com a eficiência e segurança jurídica adequadas.

Além da modificação de conceitos, a busca pela desburocratização e pela maior efetividade da regularização fundiária envolveu a modificação de mecanismos e instrumentos já existentes, bem como a criação de novos pela MP nº 759/2016, posteriormente ratificados através da Conversão da Medida Provisória na Lei Ordinária 13.465/17.

No que se refere à modificação de mecanismos, tem-se a ampliação do rol de legitimados a requerer a regularização fundiária. As regras anteriormente vigentes, constantes do revogado art. 50 da Lei nº 11.977/2009, permitiam a deflagração do processo de regularização fundiária pelos entes federativos e também pelos beneficiários da regularização, cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público e outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

A MP nº 759/2016 acrescentou aos legitimados anteriormente mencionados os proprietários, loteadores ou incorporadores, a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes, e o Ministério Público.





## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

Na perspectiva urbana, o crescimento desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo causou diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos hodiernos, não apenas impedem a concretização do direito social à moradia, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.

Nesse sentido, uma nova forma de registrar a propriedade foi criada, substituindo-se o processo tradicional de regularização título a título pelo reconhecimento coletivo, o que garante maior celeridade e economicidade no enquadramento e na regularização, em especial das ocupações de interesse social das pessoas de baixa renda, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do poder público.

O modelo de reforma agrária e regularização fundiária no Brasil estava travado. Estamos tratando de leis antigas que não se aplicam mais a realidade do país e de uma estrutura ineficiente para atender as demandas. Entre 2000 e 2002, foram emitidos 62.196 títulos de domínio; no período de 2003 a 2010, foram 17.843 títulos de domínio; e de de 2011 a 2015, foram 4.926 títulos de domínio. Nos últimos 30 anos, apenas 15% dos assentados pelo Incra receberam seus títulos de domínio. Estamos falando de um cenário em que existem 9.300 assentamentos no Brasil, sendo 8.700 com mais de cinco anos de existência. Mais de 700 mil famílias não possuem TD ou CCU e se veem, hoje, desamparadas ao acesso às políticas públicas.

Os benefícios trazidos pela Lei Ordinária 13.465/2017 são muitos, dentre eles, segurança jurídica da propriedade, desenvolvimento econômico da região, geração de emprego. Quanto à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a Lei de regularização Fundiária institui normas gerais e procedimentos aplicáveis que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais. A nova legislação muda, portanto, os conceitos de regularização fundiária urbana, especialmente no que toca a definição de área urbana para fins de regularização fundiária.



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

### 2.3. APONTAMENTOS SOBRE A LEI Nº 4817, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2017 DO MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC

O referido projeto de Lei, inicialmente em sua Justificativa, declara que o projeto tem como objetivo ***“disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos loteamentos irregulares, preexistentes às conformações legais, e a titulação dos seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos na Lei Federal”***

Ocorre que, de seus artigos, é possível verificar uma total contradição ao declarado na justificativa, e restrição de direitos que não foram previstas na Lei Federal, bem como, vão de encontro à própria constituição, e o direito sagrado à moradia.

Ademais, todo o corpo e dispositivos da Lei reproduzem determinados conceitos trazidos pela Lei Federal 13.465/17, deturpa outros, legisla em Matéria de competência da União e dos Estados, e por fim, em seu artigo 23 ainda declara que ***“Aplicam-se à presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/17 e legislação pertinente”***. Ora, o objetivo inicial era disciplinar e organizar a aplicação da Lei 13.465/17, mas acabou isentando-a, e permitindo sua aplicação apenas nos casos em que a Lei Federal fosse omissa.

#### 2.3.1. DO ART. 2º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

Em uma análise simples, e até mesmo superficial, é possível verificar que o artigo 2º do Projeto de Lei, pretende conceituar e definir o que seriam núcleos urbanos, núcleos urbanos informais, núcleo urbano informal consolidado, ocupantes. Ocorre que tais conceitos já estão previstos nos incisos do art. 11 da Lei Federal, inclusive de forma mais ampla e abrangedora, sendo que os conceitos trazidos pelo Projeto de Lei Municipal limitam e restringem os direitos dos interessados.

Ademais, o mesmo art. 2º do § único do Projeto de Lei Municipal prevê que: ***“Aplica-se a REURB somente os núcleos urbanos consolidados, compreendidos como aqueles pré-existentes a Lei Municipal nº 66/2012”***. Primeiramente, urge salientar que tal dispositivo trata-se de uma reprodução de má



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

qualidade do § 2º do art. 9 da Lei Federal, isso por que, o referido dispositivo prescreve que: “§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016”.

Em uma rápida análise referida Lei Municipal 66/2012, a mesma estabelece condições para a instalação e assentamento de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, pela concessionária, em áreas não regularizadas, condições estas como título de propriedade (Contrato, Recibo, Posse Legal), protocolo de encaminhamento para aprovação, pelo Município, do projeto urbanístico de loteamento ou desmembramento, dentre outras imposições.

Verifica-se que própria Lei Municipal 66/2012 aponta indícios de inconstitucionalidade e está em desacordo com a Nova Lei de regularização fundiária, justamente em razão de todas estas imposições que a própria Lei Federal não prevê.

Ademais, a regularização Fundiária trazida pela lei 13.465/17 de cunho especial e totalmente independente de qualquer outra legislação, restando aos Municípios apenas cumprir as competências já reguladas na Lei Federal, bem como, regular determinados aspectos regionais não regulados pela Lei Federal.

Por fim, é importante ressaltar que a Lei Federal 13.465/17 não concedeu em nenhum momento a possibilidade de o Município agir com discricionariedade no momento de aprovação dos Projetos de Regularização Fundiária, sendo que, caso preencham os requisitos estipulados na Lei, estes DEVEM ser aprovados e expedida a competente CRF (Certidão de Regularização Fundiária).

### **2.3.2. DO ART. 3º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

Observa-se uma grande semelhança também entre o Art. 3º do Projeto de Lei Municipal com o Art. 10º da Lei Federal de Regularização Fundiária. Os referidos dispositivos tratam dos objetivos da REURB, mas os dispositivos contidos no Projeto de Lei Municipal são demasiadamente genéricos e restritos do que os dispositivos contidos na Lei Federal.



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

Muito embora, o dispositivo direcionado aos objetivos não tenha muita influência na prática, e seja pouco estudado, este também merece especial atenção, pois trata dos fundamentos principais da Reurb, sem os quais, não seria necessária sua criação.

### 2.3.3. DO ART. 4º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

Em seu art. 4º da Lei Municipal, é elencada as Modalidades do Reurb, que conforme art. 13 da Lei Federal, é dividido em Reurb de interesse Social (Reurb – S), e Reurb de interesse específico (Reurb - E). Ocorre que as modalidades de Reurb já foram criadas pela Lei Federal, em cumprimento a competência da União prevista constitucionalmente para tratar da matéria, nos termos do art. 21 e 22 da Constituição Federal:

**Art. 21. Compete à União:**

**XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;**

**Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:**

**I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;**

**II - desapropriação;**

**XXV - registros públicos;**

Ademais, verificamos novas restrições de direitos por parte da Legislação Municipal, que em seu Inciso Iº do art. 13 limita a aplicação do Reurb –S a famílias com renda familiar não superior à 02 (dois) salários mínimos, enquanto a Lei Federal 11.888/2008, que analisa critérios de baixa renda para fins de regularização fundiárias, define que:

**Art. 2º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.**

**§ 1º O direito à assistência técnica previsto no caput deste artigo abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.**

**§ 2º Além de assegurar o direito à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:**



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

- I - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- III - evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;
- IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Tal diferença elimina uma quantidade incontável de famílias e interessados que poderiam estar sendo beneficiados da Reurb-S mas em razão da Lei Municipal não terão acesso à isenção.

### 2.3.4. DO ART. 5º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O referido dispositivo tem o cunho de listar os Legitimados para promover a Reurb. Ocorre que o art. 14º da Lei Federal também lista os Legitimados para Promover a Reurb, e mais uma vez é verificada a retirada de diversos Legitimados que poderiam promover a Reurb mas foram retirados, tais como a **União e o Estado, bem como, os proprietários dos imóveis**, uma vez que a Lei Municipal autoriza apenas aos Possesiros promover a Reurb.

Ademais, verificamos novamente uma violação de competência para Legislar, uma vez que a matéria afetada é de competência exclusiva da União para legislar. Outrossim, em matéria concorrente de legislar, em razão da Hierarquia das Leis, a Lei Federal se sobrepõe à Lei Estadual e Municipal no que forem contrárias, conforme bem prescreve o art. 24 § 4º da Constituição Federal:

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

Nesse sentido inclusive já se manifestou o nosso Tribunal de Justiça:

Reexame Necessário n. 0028144-41.2011.8.24.0038, de JoinvilleRelator Designado: Desembargador Ronei Danielli DIREITO AMBIENTAL. EDIFICAÇÃO ÀS MARGENS DE RECURSO FLUVIAL. ÁREA URBANA. CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PARA OBRAS NOVAS. INCIDÊNCIA DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. PRECEDENTES DA CORTE. REMESSA NECESSÁRIA PARCIALMENTE PROVIDA. **"a Lei Municipal pode estabelecer distanciamento maior, mas não, sob pena de não ser aplicada, menor do que a legislação nacional estabeleceu. É que há todo um regramento jurídico**



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

estabelecendo normas gerais a respeito da proteção ambiental, que norteiam toda e qualquer ação legislativa na esfera da legislação concorrente.[...] **As normas gerais são estabelecidas no intuito de assegurar a estabilidade do pacto federativo, sendo forçoso concluir que não pode o legislador municipal (e tampouco o Estadual), contrariar o disposto em regramento geral estabelecido pela União, no exercício de sua competência geral. Com efeito, certamente por esse motivo, o legislador constituinte estabeleceu no art. 24, § 4.º da CF que: "A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.** [...] Quer comparativo, na esteira desse pensar, que o Código Ambiental do Município de Joinville, ao estabelecer limites menores que o mínimo estabelecido pelas normas federais, de caráter geral, simplesmente não poderia produzir qualquer efeito jurídico [...]" (Des. Pedro Manoel Abreu esclareceu que Agravo de Instrumento n. 2010.062817-7). V (TJSC, Reexame Necessário n. 0028144-41.2011.8.24.0038, de Joinville, rel. Des. Ronei Danielli, Terceira Câmara de Direito Público, j. 26-09-2017).

Assim, mesmo que houvesse competência concorrente entre os entes, em razão da Hierarquia das Leis, não poderia o Município reduzir o rol dos legitimados em Lei Federal.

### **2.3.5. DO ART. 6º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

O referido art. 6º da Lei Municipal de Tubarão equiparasse ao art. 23 da Lei Federal 13.465/17, uma vez que ambos tratam da Legitimação Fundiária. Fazendo uma breve comparação é possível observar que foram suprimidas áreas Públicas que poderiam ser objeto da Reurb.

### **2.3.6. DO § 2º E 3º DO ART. 6º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

Os mencionados parágrafos dispõe sobre os gravames e ônus de direitos reais existentes nas Matrículas (§ 2º), bem como, sobre as condições para a concessão da legitimação fundiária ao legitimado/interessado (§ 3º).

Ocorre que novamente verificamos uma violação da Constituição Federal, no que tange à competência. No caso, os direitos reais são matérias afetadas à Direito Civil, e portanto, são de competência exclusiva da União, nos termos do art. 22 inc. 1º.





## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

Nesse sentido já se manifestou o Tribunal Catarinense:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N. 714/2002 - COBRANÇA DOS ESTACIONAMENTOS QUE PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS, NA SUA ATIVIDADE COMERCIAL, OFERECEM A SEUS CLIENTES -ARGÜIÇÃO DE ILEGITIMIDADE AD CAUSAM E AD PROCESSUM E INCAPACIDADE POSTULATÓRIA DA DIGNA CHEFE DO EXECUTIVO MUNICIPAL, AFASTADAS- OFENSA AO ARTIGO 8º DA CARTA ESTADUAL, QUE NÃO ARROLA COMO DA COMPETÊNCIA DO ESTADO, DISPOSIÇÕES DE DIREITO PRIVADO, OU SEJA, DE DIREITO CIVIL OU DE DEFESA DO CONSUMIDOR - AFRONTA AINDA AOS ARTIGOS 110, 134, 135 E 112, I, DA MESMA CARTULA, ESTE EM SIMETRIA COM OS ARTIGOS, 5º, XXII E 22, I, DA CARTA FEDERAL, bem como o disposto nos arts. 30, I, 170, também da Constituição Federal - LIMINAR CONCEDIDA AD REFERENDUM DO ÓRGÃO ESPECIAL - CONFIRMAÇÃO. "Em se tratando de ação direta proposta por Governador de Estado, entendeu o STF que é dispensável a procuração se o advogado for o Procurador-Geral do Estado e se o Governador subscrever a petição inicial ((ADIn n. 2.187, Re. Min. Octavio Gallotti, Informativo STF, n. 190; ADInMC 465, Rel. Min. Néri da Silveira, DJ 18 outubro 1991; ADIn n. 561, Rel. Min. Celso de Mello, DJ de 29 de agosto de 1995)". Em casos idênticos, o colendo Supremo Tribunal Federal manifestou-se pela inconstitucionalidade de idênticas disposições estaduais, por invasão da órbita legislativa federal, insculpida no art. 22, I, da CF/88, que consagra a competência legislativa da União para legislar sobre direitos civis. Assim é que temos: "Norma de Lei Estadual, vedatória da cobrança de estacionamento, por período inferior a uma hora, por pessoa física ou jurídica que não tivesse como empreendimento único o estabelecimento comercial de veículos, teve suspensa sua eficácia em razão de 'evidente inconstitucionalidade formal, por invasão de competência exclusiva da União, para legislar sobre direito civil', bem como, em razão de inconstitucionalidade material, por ofensa ao direito de propriedade" (ADIn n. 1918/1-ES - Medida Cautelar RDA 216/207; RTJ 168/155, com remição a precedentes ADIn n. 1.432-DF, ADIn n. 1.623-RJ, DJU de 5/12/97, pág. 63.903). (TJSC, Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 2002.018326-7, da Capital, rel. Des. Anselmo Cerello, Tribunal Pleno, j. 20-12-2006).

Assim, não há dúvidas quanto a inconstitucionalidade dos referidos dispositivos, uma vez que invadem competência exclusiva da União de legislar.

### 2.3.7. DO § 4º DO ART. 6º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O mencionado dispositivo faz trás o claro teor do§ 4º do art. 23 da Lei 13.465/17, mas de forma alterada e deturpada, isso por que a Lei Municipal impõe que para a concessão da Reurb – S, sejam preenchidos os requisitos do Caput do art. 6º, que na sua parte final determina que a Legitimação se dará concedida à unidade imobiliária “integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima”, sem contudo, descrever qual seria a infraestrutura mínima que entender



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

necessária, fazendo crer que tal avaliação poderá se dar de forma discricionária pela administração pública, e não vinculada.

Ora, as condições de infraestrutura básicas já estão previstas na Lei Federal, sendo que, caso o Município queira impor mais condições deverá discrimina-los de forma específica, sem claro, impor condições que fogem ao objetivo da regularização fundiária. Não há espaço para atuação discricionária, mas vinculada, sendo que caso estejam preenchidos os requisitos a administração DEVE conceder a regularização fundiária.

### **2.3.8. DO § 5º DO ART. 6º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

O referido dispositivo traz novamente uma clara alusão a outro dispositivo da Lei Federal, no caso, o § 5º art. 23 da Lei 13.465/17, o qual prescreve que:

*§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.*

Ocorre que o dispositivo da Lei Municipal novamente deturpa o texto do dispositivo Federal, e o reproduz de forma genérica e incompleta, da seguinte forma:

*§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, e sua devida qualificação e das áreas que ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado”.*

Ora, o dispositivo da Lei Municipal sequer menciona a necessária emissão da Certidão de Regularização Fundiária para que seja encaminhada para registro, ou seja, o instrumento principal que garantirá a devida regularização fundiária (CRF) é ignorada pela Lei Municipal, fazendo com que se perca parte da credibilidade de tal certidão.

### **2.3.9. DO § 6º DO ART. 6º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**





## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

No § 6º do art. 6º da Lei Municipal, onde prescreve que: *“Excetuam-se das áreas públicas passíveis de regularização fundiária figuradas no caput, as áreas verdes, institucionais ou de vias públicas oriundas de parcelamento do solo irregulares.”*

Ora, com todas as vedações feitas no referido parágrafo praticamente não sobrarão imóveis Públicos municipais passíveis de regularização fundiária. Verificasse uma intenção o legislador em limitar totalmente os interessados e beneficiários de conseguir a legitimação fundiária, o que entendemos totalmente atentatório aos direitos individuais e coletivos.

Ademais, a Lei Federal 13.465/17 prevê a possibilidade inclusive de reconhecimento pelos Municípios, Estado e União de outras áreas públicas que por ventura não foram listadas, deixando claro desta forma que trata-se de um rol exemplificativo e não taxativo.

Nesse sentido, é clara a aplicabilidade do art. 24, inc. I e § 4º

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

**§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.**

Por fim, conforme já fundamentado em dispositivos anteriores, não pode o Município suprimir direitos que foram concedidos através de Lei Federal, em razão da hierarquia das Leis.

### **2.3.10. DO ART. 7º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

O dispositivo presente no Art. 7º da Lei Municipal faz uma clara alusão ao art. 55 Lei 13.465/17, no que se refere ao capítulo do “direito real de lage”. No caso, o referido artigo não traz qualquer alteração que mereça maior atenção, mas reafirma a possibilidade que a Lei Federal propicia, de unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área poderem ser regularizadas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

Ocorre que, novamente o Município invade a competência exclusiva da União de legislar acerca de direito Civil (Art. 21, inc. I CF/88). No caso, quaisquer direitos reais são competência federal, uma vez que implicam em aquisição de direitos a todos os Brasileiros. Assim, muito embora o citado artigo seja reprodução quase idêntica do artigo da Lei Federal, carrega consigo a Inconstitucionalidade Formal, originária, por tratar de matéria afeta à competência exclusiva da União.

### 2.3.11. DO ART. 8º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O Art. 8º da Lei Municipal trata-se de cópia exata do art. 29 Lei 13.465/17, no que tange à possibilidade de os entes públicos (No caso Município) celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres, exceto por um detalhe: A Lei Federal prescreve que tais convênios e instrumentos congêneres sejam celebrados com o **Ministério das Cidades**, enquanto a Lei Municipal simplesmente suprimiu tal colocação, dando a entender que os convênios e outros instrumentos podem se dar com qualquer pessoa e entidade, gerando o grave risco de monopolização da realização da regularização fundiária.

Os efeitos de uma norma com expressões genéricas como o citado dispositivo deixa uma lacuna, e deixa margem de interpretação que pode seguir um rumo prejudicial ao Município, principalmente com relação à Monopolização, uma vez que podem ser firmados convênios com determinadas empresas, sociedades, ou pessoas em geral, que impossibilitem a atividade autônoma dos interessados, vinculando o procedimento à prestação de serviços de determinado profissional ou empresa.

### 2.3.12. DO ART. 9º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O artigo 9º da Lei Municipal sob estudo tem dispositivos com sérias violações de competência. Isso por que, o mencionado artigo trata da Competência do Município, e “por coincidência”, faz alusão ao art. 30 Lei 13.465/17. Ocorre que o artigo 30 da Lei Federal é deveras mais sucinto, sendo que a Lei Municipal inflou e acrescentou a competência do Município diversas outras competências, com o aparente intuito de ter nas mãos o poder de decidir a concessão ou não de uma Regularização Fundiária, independente do preenchimento dos requisitos exigidos em Lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

O art. 30 da Lei Federal 13.465/17 tem 03 (três incisos) atribuindo competências aos Municípios, que se resumem em: **a)** classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; **b)** processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; **e c)** emitir a CRF.

Ocorre que a lei Municipal, em seu artigo 9º apresenta uma série de outras competências e atribuições que na realidade não cabem somente ao município, bem como, isenta de prazos impostos ao Município pela Lei Federal. O § 3º da Lei Federal estabelece que a inércia do Município em fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a classificação da Reurb implica em classificação automática de acordo com o requerimento dos Legitimados e prosseguimento do procedimento administrativo.

Contudo, a Lei Municipal não prevê tal possibilidade, sendo eu tal teor foi totalmente suprimido, prescrevendo em seu inciso II e III do art. 9º a competência única do Município, bem como, eliminando o prazo de 180 (cento e oitenta dias) que a Lei Federal impõe.

Ademais, uma das principais competências do Município que é a emissão da CRF (Certidão de regularização Fundiária) simplesmente foi suprimida do art. 9º da Lei Municipal, o que pode causar muitos transtornos e prejudicar o direito dos interessados.

Em relação ao procedimento adotado às Impugnações, também deixou de constar a possibilidade de prosseguimento da Reurb quando eventual impugnação fora relativa à apenas uma parcela da área objeto da demarcação urbanística. Em outras palavras, a Lei Municipal possibilita que a partir de uma simples Impugnação o procedimento de Regularização Fundiária pare, o que pode causar sérias consequências aos interessados, pois eventuais prejudicados (Mesmo sem direito) poderão interpor uma simples impugnação e obter a paralização do procedimento.

### **2.3.13. DO ART. 10º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

O mencionado dispositivo trás o teor do art. 28 da Lei 13.465/17, no que tange às fases do procedimento administrativo do Reurb. Na realidade não há alterações que mereçam maior atenção, sendo que, em um comparativo entre ambos os dispositivos, não existem diferenças substanciais.

### 2.3.14. DO ART. 11º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O Art. 11 trata dos documentos necessários que devem acompanhar o requerimento de instauração do Reurb, e faz uma clara alusão aos Arts. 31, 32 e 35 Lei 13.465/17. Contudo, o dispositivo Municipal acrescenta imposições e documentos que não constam originalmente na Lei Federal. Nos referimos ao documento exigido no Inciso IV do art. 11, que prevê a necessidade de apresentação da ***“Declaração de caracterização dos imóveis emitido pelo Município, nos termos da Lei Municipal 66/2012”***.

Ocorre que, conforme outrora fundamentado, a respectiva lei Municipal 66/2012 trata das *“condições para a instalação e assentamento de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, pela concessionária, em áreas não regularizadas”*, condições estas como título de propriedade.

Ora, a Lei Federal tem em seu bojo características e imposições próprias neste ponto, sendo que a referida Lei 66/2012 deve ser desconsiderada e inaplicada nos procedimentos que tratam da regularização Fundiária.

### 2.3.15. DO ART. 12º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O referido artigo 12 da lei Municipal aborda os requisitos de infraestrutura necessária para a aprovação da Reurb, exigindo o preenchimento de ao menos 03 (três) dos aparelhos ou serviços públicos listados dos incisos I À VIII do mesmo artigo.

Doutra via, o dispositivo da Lei Municipal coloca nada menos que 08 (oito) aparelhos essenciais, dos quais ao **menos 03 (três) já devem estar preenchidos/cumpridos**. Ocorre que o § 1º do art. 36 da Lei Federal prescreve que



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

independentemente de estarem ou não preenchidos determinados requisitos e instrumentos de infraestrutura, determina apenas que o Projeto do Reurb deve conter medidas e soluções para obter uma infraestrutura essencial, consubstanciada por, sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

Em outras palavras, para a aprovação do Reurb o Município exige que a área sobre a qual se pretende a regularização já tenha determinados itens de infraestrutura básica. Ora, se o local já tivesse infraestrutura não seria necessário utilizar-se do Reurb para regularização. A questão é que, o objetivo da Lei Federal é regularizar áreas que à princípio não teriam condições de serem registradas, através de medidas que facilitem a sua formalização, e não que dificultem. Como bem constou na Lei federal, o Projeto do Reurb deve conter apenas medidas para resolver eventuais pendências relativas à infraestrutura essencial.

### **2.3.16. DO ART. 13º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

Ato contínuo, o art. 13 do Projeto de Lei Municipal faz alusão ao art. 37 Lei 13.465/17, que trata das obrigações do ente público no que se refere à implementação da infraestrutura básica. Muito embora o Lei Federal imponha ao Poder Público competente a obrigação de implementar a infraestrutura, e não coloque qualquer exceção, o § 1º do art. 13 da Lei Municipal coloca a possibilidade de ser celebrado ajuste entre os titulares e o órgão público para fins de implementação da infraestrutura essencial, nos casos em que a área a ser regularizada seja de titularidade de ente Público.

Ocorre que tal previsão inexistente na Lei Federal, e também não deveria constar na Lei Municipal. Isso por que, abre a possibilidade de o Município, a contra legem, de forma arbitrária, impor como condição para aprovação da Reurb, a assinatura de ajuste para a regularização da infraestrutura essencial.



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

Ademais, o Município não pode arrumar “desculpas” para eximir-se de sua obrigação através de Lei Municipal, sendo que uma Lei Federal já lhe atribuiu tal ônus. Em um comparativo, seria como se o Município criasse uma Lei Municipal para eximir-se de prestar à População assistência Médica e Saúde, o que é ilegal e inconstitucional.

### **2.3.17. DO ART. 14º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

Quanto ao sucinto art. 14 da Lei Municipal, este trata-se de reprodução do § 3º Art. 36 Lei 13.465/17, com pequenas alterações do texto, sem alteração do sentido. Enquanto a Lei Federal em seu dispositivo prescreve que: “§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb”, a Lei Municipal prevê que: “Art. 14. As ações previstas no projeto da Reurb poderão ser realizadas durante ou depois de concluído o processo administrativo”.

### **2.3.18. DO ART. 15º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

O art. 15 do Projeto de lei Municipal contempla disposições já previstas no inc. II do Art. 30 e art. 33, ambos da Lei 13.465/17. Ocorre que os incisos do art. 15 do Projeto de Lei municipal tenta novamente eximir o Município de suas responsabilidades, principalmente quando no seu inc. I, prevê que: “I - caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear no todo ou em parte, o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste celebrado”.

Ocorre que tal disposição vai de encontro ao disposto no art. 37 da Lei Federal, o qual prescreve que:

**Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.**

Desta forma, entende-se que não pode o Município tentar eximir-se da obrigação de implementar a infraestrutura básica, ou ainda, firmar ajustes com os



## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

interessados, sendo sua responsabilidade imposta pela própria Lei Federal 13.465/17.

### 2.3.19. DO ART. 18º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

O Art. 18 do Projeto de Lei Municipal trata da incorporação ao patrimônio público das Vias Públicas, áreas comuns do povo, prédios públicos, e equipamentos urbanos, sendo claramente cópia do teor do art. 53 Lei 13.465/17. Contudo, na reprodução realizada pelo Projeto de Lei Municipal não consta qualquer menção a CRF (Certidão de Regularização Fundiária), mas apenas o Projeto de Regularização Fundiária. Tal omissão pode gerar sérias confusões, uma vez que o instrumento correto a ser registrado é a CRF.

### 2.3.20. DO ART. 19º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL

Da leitura do art. 19 da Lei Municipal, verificamos a sua correspondência com o art. 54 Lei 13.465/17, contudo, constatamos uma determinada confusão e omissão no momento de transcrição do texto da Lei Federal, isso por que prescreve que *“Art. 19 As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas Matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da terra”*.

Ocorre que o correto teor da Lei Federal prescreve que: *“Art. 54. As unidades desocupadas **e não comercializadas** alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área”*. Ou seja, deixou de constar a palavra “comercializadas”, o que, no momento de efetivação da Reurb pode novamente gerar confusão e transferir ao proprietário original imóveis que porventura foram vendidos/adquiridos no curso da Reurb, prejudicando os adquirentes.

Por fim, novamente verificamos a inconstitucionalidade formal da Norma, uma vez que trata de Direito Civil, matéria esta afeta a Legislação exclusiva da União, o que por si só já anula o referido dispositivo.

### 2.3.21. DO ART. 20º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL





## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

O teor do Art. 20 da Lei Municipal dispõe que as inscrições de indisponibilidade, e gravames existentes no registro da área maior originária deverão ser transportadas para as matrículas que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária. Tal texto mostrasse idêntico ao do § 3º art. 23 Lei 13.465/17.

Ocorre que muito embora tenha igual teor ao da Lei Federal, devemos nos atentar que, nos termos do art. 22, inc. I, II, e XXV, é competência da União Legislar sobre Direito Civil, Desapropriação, e Registros Públicos, assim, muito embora não esteja em contrariedade com a disposição Federal, é inconstitucional em razão de tratar de matérias afetas à União Federal legislar.

### **2.3.22. DO ART. 21º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

O disposto do art. 21 da Lei Municipal trata do registro da Reurb com efeito de e especificação de Condomínio, nos casos pertinentes, facultando aos condôminos a aprovação de convenção condominial. O Teor do mencionado dispositivo se assemelha ao do art. 48 Lei 13.465/17, contudo, verifica-se uma irregularidade nos termos utilizados.

Enquanto a Lei Municipal trata do registro da Reurb, a Lei Federal trata do Registro da CRF (Certidão de Regularização Fundiária). Muito embora pareçam simples diferenças, e com impacto inexistente, tal divergência pode ocasionar junto ao Registro de Imóveis confusão e debates acerca do correto documento para ser apresentado junto ao Registro.

### **2.3.23. DO ART. 23º DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

O artigo 23 da Lei Municipal prescreve que: “**Aplicam-se à presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/17 e legislação pertinente**”. Ocorre que tal colocação está totalmente equivocada! Na realidade a Legislação Municipal serve apenas para organizar e regular de forma mais específica eventuais omissões na Lei Federal.

Conforme foi devidamente explanado em cada tópico, a referida Lei por diversas oportunidades reproduziu o teor contido na Lei Federal nº 13.465/17. O





## CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

simples fato de reproduzir o teor dos artigos constantes na Lei Federal não é o problema em si, mas sim, o fato de que o Município está legislando em Matérias que não tem competência de acordo com a Constituição Federal.

O referido dispositivo dá a entender que a Lei Municipal deve ser aplicada independentemente do que fora disposto na Lei Federal, e que a Lei 13.465/17 deve ser aplicada apenas quando a Lei Municipal for omissa, um verdadeiro absurdo.

### 3. CONCLUSÃO

De tudo que foi explanado, é possível concluir que o referido projeto de Lei Municipal, muito embora traga em sua justificativa inicial a intenção de *“disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos loteamentos irregulares, preexistentes às conformações legais, e a titulação dos seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos na Lei Federal”*, o mesmo prejudica a aplicação da Lei Federal 13.465/17, restringe direitos dos interessados, posseiros e demais legitimados, bem como, exclui do rol de legitimados para requerer a Reurb a União, o Estado e os Proprietários, e ainda, de forma inconstitucional atribui ao Município competência quase discricionária para a aprovação ou não dos projetos de Regularização Fundiária, e por diversas vezes Legisla acerca de matérias cuja competência é exclusiva da União.

Ato contínuo, ao invés de organizar e facilitar a aplicação da Lei Federal 13.465/17, a Lei Municipal toma para si todo o procedimento, exclui a Lei Federal, e permite a sua aplicação apenas nos casos em que a Lei Municipal for omissa, conforme prescreve o seu art. 23:

***“Art. 23. Aplicam-se à presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/17 e legislação pertinente”***

Ora, entendemos a necessidade da Lei Municipal para regular e organizar a aplicação da lei Federal, contudo é desnecessário a repetição de artigos, a reprodução de conceitos, bem como, a deturpação de outros. Seria como se o Município tentasse alterar o Código de Processo Civil, e seus conceitos, ao invés de



## **CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO**

Estado de Santa Catarina

Para Uso do Vereador

apenas complementá-lo e cumpri-lo. Assim, não há dúvidas quanto a necessidade de revisão e alteração da referida Lei Municipal, bem como, sua adaptação à realidade do Município, com vias a evitar, e impossibilitar o exercício do direito dos interessados, bem como, a sua exclusão.

Diante da necessidade de adequação, peço a aprovação dos senhores vereadores.