

Santo André, 11 de julho de 2025.

De: Consultora Legislativa - 01

Para: Diretoria de Assuntos Jurídicos e Legislativos

Referencia:

Processo: nº 1328/2025

Proposição: Projeto de Lei Ordinária nº 45/2025

Autoria: Ver. Dr. Fabio Lopes

Ementa: PROJETO DE LEI CM 45/2025, que Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município de Santo André, estabelecendo mecanismos de titulação dos ocupantes de imóveis e disciplinando os procedimentos administrativos e extrajudiciais para sua efetivação, com fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

DESPACHO ELETRÔNICO DE DOCUMENTOS

Fase Atual: Emissão de Parecer Prévio

Ação Realizada: Emitido Parecer Prévio

Descrição:

À Comissão de Justiça e Redação

Senhor Presidente

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Vereador Dr. Fabio Lopes dispondido sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Santo André, estabelecendo mecanismos de titulação dos ocupantes de imóveis e disciplinando os procedimentos administrativos e extrajudiciais para sua efetivação, com fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

Com efeito, a Constituição Federal de 1988, ao criar as três entidades federadas - União, Estados e Municípios -, estabeleceu um sistema de repartição de competências em matéria legislativa, estruturado a partir do denominado princípio da predominância do interesse, por meio do qual: a) à União, cabe cuidar de matérias de interesse geral, nacional e amplo; b)





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

aos Estados, cabem as matérias de âmbito regional e com espectro de abrangência limitado; e c) aos Municípios, cabe lidar com assuntos de interesse local.

De tal sorte, aos Municípios incumbe, basicamente, regradar os assuntos de interesse local, bem como suplementar a legislação federal e estadual, no que couber (artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal).

E, em relação aos limites conferidos aos municípios para legislar sobre o seu ordenamento territorial, assim estatuiu o inciso VIII do precitado artigo 30 da Carta Federal, in verbis:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

[...]

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

(...)

Dessa normativa extrai-se que, na repartição das atribuições dos entes federativos, tocou aos Municípios a organização do seu planejamento urbanístico.

Não há dúvida de que os Municípios estão autorizados a promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, quando prevalecer o interesse exclusivamente local.

Sendo assim, conclui-se pela possibilidade de os municípios regulamentarem aspectos concernentes à regularização fundiária em seus territórios, sem que as normas por meio das quais se concretize tal desiderato promovam violação à competência legislativa concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal.

No entanto, uma leitura integrada do projeto de lei revela que o seu objetivo central é, conforme consta de seu texto, o estabelecimento de critérios e procedimentos administrativos para aplicação, da regularização fundiária urbana prevista na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Quer dizer, pretendeu-se dar concretude às suas normas, atribuindo ao Poder Executivo a sua implementação. E, ao assim fazer, tratou de matéria eminentemente administrativa.





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

Dito de outro modo, o projeto de lei em tela, nos termos em que elaborado (por iniciativa parlamentar), invade a competência privativa do Chefe do Poder Executivo local, ao disciplinar temática administrativa, de iniciativa reservada ao Chefe do Poder Executivo.

Neste sentido, assim o decidido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em caso análogo:

“Vale lembrar que a competência do Poder Executivo para a direção superior da administração pública inclui a prerrogativa de deliberar a propósito dos critérios de aprovação da regularização fundiária no Município, dentro dos parâmetros da Lei nº 13.465/2017, não sendo lícito ao poder Legislativo interferir em sua função primordial de administrar.

Registre-se, por oportuno, que não se está diante de vício formal relacionado às limitações ao poder de instauração do processo legislativo, cujas hipóteses previstas no texto constitucional (artigo 24 da Carta Bandeirante e artigo 61 da Lei Maior) devem ser interpretadas restritivamente, sendo certo que o diploma hostilizado não trata da estrutura administrativa ou da atribuição de órgãos do Poder Executivo e tampouco do regime jurídico de servidores públicos (Tema nº 917 da Repercussão Geral - ARE nº 878.911 RG/RJ, Relator Ministro Gilmar Mendes). A invalidação da norma, nesta ação direta, decorre, essencialmente, do reconhecimento de inconstitucionalidade material por ofensa ao princípio da separação dos poderes e da reserva de administração, à luz dos artigos 5º e 47, incisos II, XIV e XIX, letra "a", da Constituição Bandeirante (reproduzidos pelo constituinte estadual à semelhança dos artigos 2º e 84, ambos da Carta da República). Em outras palavras, a ingerência do Poder Legislativo local na esfera de competência exclusiva do Prefeito implica transgressão ao princípio da independência e harmonia entre os poderes, previsto no artigo 5º, caput, da Constituição Estadual, traduzindo ofensa aos artigos 5º, 47, incisos II e XIV, 144, e 181, § 3º, todos da Constituição do Estado de São Paulo” (Direta de Inconstitucionalidade nº 2124143-27.2023.8.26.0000, Rel. Des. Vianna Cotrim)

Assim, entendemos que o presente projeto de lei padece dos vícios de inconstitucionalidade e ilegalidade.

Caso não seja este o entendimento da Douta Comissão de Justiça e Redação, informamos que o quórum de aprovação é de 2/3, nos termos do art. 36, §2º, “b” da LOM.





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

Próxima Fase: Distribuição aos Assistentes Jurídicos

Ana Paula Guimarães Cristofi

Consultor Legislativo



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3400300030003800380036003A005400, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.