

**PARECER JURÍDICO Nº: 28/PGM/NAJUA/2023**

**PROCESSO Nº: OE 11/GAPRE/REURB/2023**

**ORIGEM:** Diretoria de Regularização Fundiária Urbana .

**INTERESSADO:** Clodine Ribeiro Alves.

**ASSUNTO:** REURB – Credenciamento de Empresas e Entidades.

**DESTINO:** GAPRE/REURB

## **I - RELATÓRIO**

A Diretoria de Regularização Fundiária Urbana, vinculada ao Gabinete do Prefeito Municipal solicita parecer jurídico acerca da possibilidade de tornar obrigatório o credenciamento de empresas que pretendam atuar na regularização fundiária no Município, nos casos de contratação direta por parte dos particulares e sem dispêndio público.

Argumenta que a Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, instituída pelo Decreto Municipal nº 24.914/2023 está em processo de elaboração de um edital de credenciamento dessas empresas, no qual pretende-se estabelecer critérios de habilitação jurídica e qualificação técnica, de modo a coibir abusos recorrentes nesse mercado e estabelecer um padrão mínimo de qualidade e de controle por parte do Poder Público.

Acrescenta que, também no âmbito da referida Comissão Mista, está em formulação um Decreto de regulamentação do Programa Floripa Regular, que visa aprimorar e criar novas ações de regularização fundiária urbana no Município e que para dar efetividade ao credenciamento, pretende-se incluir, no referido Decreto, um dispositivo determinando que requerimentos, projetos e documentos relativos à regularização fundiária submetidos por empresas que não estejam credenciadas sejam indeferidos pela Diretoria de Regularização Fundiária.

Sustenta que a medida é conveniente ao interesse público, haja vista tratar-se de um serviço fundamental para a efetivação de direitos sociais e que interfere diretamente na

vida coletiva da cidade, não podendo o Município, que tem o poder-dever de promover o adequado ordenamento territorial urbano, omitir-se diante dos abusos que, lamentavelmente, acontecem com frequência nessas relações entre particulares.

Vieram os auto conclusos para este núcleo.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

No âmbito da legislação federal, Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária urbana é definida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Inteligência do Ar. 9º, da mencionada lei.

Art. 9º 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.

Verifica-se assim o caráter multidisciplinar e multidimensional que envolve a aplicação da regularização fundiária urbana.

Adiante o texto da Lei da Reurb revela em diversos dispositivos que o legislador federal atribuiu aos Municípios a competência para pormenorizar e regulamentar, no âmbito de seus respectivos territórios, a aplicação da regularização fundiária urbana, especialmente no que concerne ao processamento administrativo dos requerimentos de regularização fundiária. Em destaque:

Art. 30, Inc. II que atribui competência privativa do Município para "processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária".

Art. 31, § 8º, quando diz "... ou, na forma de regulamento": **significa dizer que o Município pode e quiçá deve regulamentar a forma de requerimento e processamento do processo administrativo de Reurb.**

Art. 35, Inc. I, quando exige ART ou RRT: **significa que o PRF (Projeto de Regularização Fundiária) deve ter anotação de responsabilidade técnica, dispensada somente quando o projeto for de lavra do próprio poder público municipal, desde que subscrito por servidor detentor da competente habilitação técnica.**

Art. 36, Inc. IX quando diz que no Projeto Urbanístico que compõe o PRF, podem ser exigidos "outros requisitos que sejam definidos pelo Município".

Antes disso, a Constituição Republicana de 1988 é inequívoca na atribuição de competências aos Municípios:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (Vide ADPF 672)

[...]

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

[...]

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

[...]

Outrossim, sabe-se que o nosso Município enfrenta enorme desafio em matéria de regularização fundiária urbana, sendo premente que o órgão municipal responsável em matéria de regularização fundiária receba os projetos de regularização fundiária em níveis de conformidade técnica que viabilizem que a análise aconteça dentro dos princípios constitucionais da administração pública, mormente o princípio da eficiência.

Não se pode olvidar que o requerimento deve ser realizado por um dos legitimados constantes do Art. 14, da Lei da Reurb, de forma individual ou coletiva, sendo processado em autos administrativos próprios. Todavia, a redação aberta acaba por permitir que o órgão municipal responsável em matéria de regularização fundiária venha se obrigar a dialogar tecnicamente com pessoas que não detém o conhecimento e a habilitação técnica pertinente.

Assim, salvo melhor juízo, não há que se cogitar óbice ao exercício de competências privativas de quaisquer categorias de profissionais, mormente a do profissional de Advocacia. Diferentemente disso, a presença e responsabilização técnica de equipe multidisciplinar tende a favorecer os aspectos da qualidade técnica e conformidade legal da aplicação da regularização fundiária.

Entende-se que o credenciamento, ainda que venha a tratar-se de uma relação entre particulares, desde que não imponha critérios qualificadores que estejam fora dos padrões legais, se constituiu em instrumento auxiliar aos cidadãos em geral, especialmente, por se tratar, a regularização fundiária urbana, de matéria tecnicamente complexa.

Por fim, aplicando-se o princípio da discricionariedade cumulado com da eficiência, no intuito de preservação da qualidade da prestação de serviços com ônus público, em prol da coletividade, firma-se pela necessidade do credenciamento com o mínimo de regras plausíveis para consolidação positiva do programa Floripa Regular.

Cabe ainda lembrar que não existem óbices legais, vinculados a possibilidade de

exigência ora requerida, ou seja, não ha previsão legal que impeça o Município de instituir o respectivo credenciamento ou normas administrativas para regulamentar o processamento dos requerimentos de Regularização Fundiária.

Cabe firmar que o processo administrativo aqui analisado cumpriu e observou todos os princípios legais insculpidos no art. 37, caput da CF/88, reproduzido no art. 16, caput, da Constituição do Estado de Santa Catarina, sem olvidar do disposto no art. 19 da Lei Orgânica do Município de Florianópolis, em especial os princípios da Legalidade e da eficiência.

### **III - CONCLUSÃO**

Ante todo o exposto, atendendo objetivamente ao respeitável questionamento, tendo-se a aplicabilidade do princípio da legalidade, discricionariedade, eficiência vinculados a administração pública, bem como o princípio e direito social a regularização fundiária dos nucleos urbanos informais, opina-se pela instituição da regulamentação via credenciamento na forma proposta pela Diretoria de Regularização Fundiária Urbana da Prefeitura de Florianópolis.

Florianópolis, 06 de julho de 2023.

**FERNANDO BERTHIER DA SILVA**

Assessor Jurídico

Procuradoria Geral do Municipio - PGM

OAB/SC 24373

Matrícula nº 68605-0