

**DECLARA DE INTERESSE SOCIAL
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, OS
IMÓVEIS QUE ESPECIFICA.**

A Câmara Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, usando de suas atribuições legais, e;

Considerando a competência do Poder Legislativo em decretar a desapropriação nos termos do art. 8 do Decreto-lei n. 3365/41 e art. 5 da Lei n. 4.132/1962;

Considerando a inércia do Poder Executivo Municipal em proceder a REURB em sua fase de desapropriação mesmo após o Processo n. 15.378/2024 e outros;

Considerando a inércia do Poder Executivo do Estado do Espírito Santo e da União Federal em proceder à REURB;

Considerando que é dever do administrador público atender o direito à moradia de seus habitantes;

Considerando que o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, prevê a “desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro”;

Considerando que a Lei n. 4.132 de 10.09.62, alterada pela Lei nº 6.513/77, “desapropriação por interesse social será decretada para promover justa distribuição de propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal”;

Considerando que são instrumentos da política urbana a desapropriação e regularização fundiária, consoante art. 4, V, “a” e “q”, ambos da Lei Federal n. 10.257/2001, intitulada de Estatuto da Cidade;

Considerando que a Lei n. 13.465/17 regulamenta a regularização fundiária urbana, no que se destacam os institutos da desapropriação e legitimação fundiária;

Considerando os objetivos da REURB no art. 10 e seus incisos da Lei n. 13.465/2017 e da legitimidade do Município para instaurar a REURB;



Considerando que a ocupação das famílias na localidade indicada foi realizada com intermédio do próprio Município, que criou o defeito de titulação da ocupação, dando destinação aos imóveis anteriormente abandonados;

Considerando que os lotes n. 03 e 23 da Quadra 1 (respectivamente, matrículas n. 24.850 e 24.870) e lotes n. 07 e 25 da Quadra 2 (respectivamente, matrículas n. 24.879 e 24.897) do Loteamento Solar de São Mateus (021966) foram transformados em ruas calçadas pelo Município sem anterior desapropriação, sendo a atual rua José Ronier;

Considerando que o interesse do Município em nomear as ruas projetadas 01, 02 e 03 do Loteamento Solar, respectivamente, pela Lei Ordinária n. 1.842/2020, 1.843/2020 e 1.844/2020;

Considerando que o Município realizou infraestrutura de fornecimento de água potável e energia elétrica na localidade com defeito de titulação;

Considerando que, na prática, não é possível realizar a regularização fundiária das famílias ocupantes por legitimação fundiária sem anterior desapropriação da proprietária registral;

Considerando que não foi possível resolver o defeito de titulação por outros meios até o presente momento;

Considerando que a desapropriação e legitimação fundiária são formas de aquisição originária da propriedade nos termos do art. 11, VII, da Lei 13465/2017, art. 3, VII, e art. 16, caput e §2º, do Decreto Federal n. 9310/2018 e Recurso Especial n. 1.668.058 - ES (2017/0091513-2);

Considerando que se trata de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016 para efeito dos arts. 9, §2, e art. 23, caput, da Lei Federal n. 13465/2017, art.1, §2º, e art. 16, caput, do Decreto Federal n. 9310/2018 e art. 14, IX, e art. 31, §4º, da Lei Complementar Mateense n. 151/2023;

Considerando que a legitimação fundiária é aplicável a núcleos urbanos de loteamento regulares com defeito de titulação, mesmo que atendida a legislação à época na esteira dos arts. 11, II, da Lei Federal n. 13465/2017, art.3, II, do Decreto Federal n. 9310/2018 e art. 3, II, da Lei Complementar Mateense n. 151/2023;

Considerando que a desapropriação por interesse social para fins de habitação do art. 2, I, da Lei Federal n. 4.132/1962 é instrumento para REURB na esteira do art. 15, caput, da Lei n. 13.465/17;



Considerando correta a desapropriação por interesse social para fins de habitação porque as casas populares da construtora estavam desocupadas, não suprimindo a destinação de habitação a que foram construídas;

Considerando que a Lei Federal n. 13465/2017 e Lei Complementar Mateense n. 151/2023 permitem a aplicação do critério da renda líquida para fins de aplicação da REURB-S;

Considerando a renda majoritária das famílias ocupantes é inferior a 3 salários mínimos líquidos e que elas têm tempo médio de ocupação de 8 anos no local;

Considerando que 18 famílias se manifestaram pela desapropriação da área para fins de regularização fundiária (REURB), tendo juntado documentos no Processo n. 15.378/2024 perante a Prefeitura de São Mateus;

Considerando que há dezenas de famílias residindo na localidade com risco de perder suas moradias;

Considerando que as famílias ocupam de boa-fé a localidade e realizaram benfeitorias nos imóveis;

Considerando que a REURB é possível mesmo com constrações judiciais dos imóveis por expressa redação do art. 74 da Lei n. 13.465/17;

Considerando que a desapropriação para fins de REURB gera a perda de eficácia dos arts. 31, 32, §1º e 34 do Decreto-Lei n. 3.365/41, de modo que eventual desapropriação consensual não estará condicionada ao pagamento de ônus sobre a matrícula subjacente;

Considerando que a desapropriação para fins de REURB permite o desapropriado anuir ou não por efeito de ser forma originária de aquisição da propriedade possível mesmo com constrações judiciais, que não limitam a REURB com exceção de determinação expressa de proibição à REURB, que não existe;

Considerando que é possível o Cartório do Tabelionato e Registro proceder ao registro da matrícula da área desapropriada na forma do art. 167, I, 34, da Lei n. 6.015/73 mesmo com pendência de indisponibilidade e penhora, seja por requerimento do Município (art. 250, III, da Lei n. 6.015/73) ou de ofício pelo Cartório;

Considerando que o interesse público é suficiente para suspender as execuções judiciais com base no decreto expropriatório, com eventual pedido ao juízo de baixa na indisponibilidade e penhora sobre as matrículas afetadas;



Considerando que é possível a aplicação da REURB-S na localidade e de desapropriação vinculada a este fim.

RESOLVE:

Art. 1º - Declara-se de **INTERESSE SOCIAL** para fins de **DESAPROPRIAÇÃO**, as seguintes áreas urbanas:

- 1) lote n. 01, quadra n. 02, matrícula n. 24.873 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 07 metros + raio de 3 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste) e 11 metros pelo lado esquerdo (leste); com área total de 138,02m² (cento e trinta e oito metros e dois centímetros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 01 (atual rua Raphael Correa Cunha), fundos (norte) com o lote n. 31; lado direito (oeste) com o lote n. 02; lado esquerdo (leste) com a Rua dos Bandeirantes;
- 2) lote n. 03, quadra n. 02, matrícula n. 24.875 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 01 (atual rua Raphael Correa Cunha), fundos (norte) com o lote n. 29; lado direito (oeste) com o lote n. 04; lado esquerdo (leste) com o lote n. 02;
- 3) lote n. 04, quadra n. 02, matrícula n. 24.876 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta



- metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 01 (atual rua Raphael Correa Cunha), fundos (norte) com o lote n. 28; lado direito (oeste) com o lote n. 05; lado esquerdo (leste) com o lote n. 03;
- 4) lote n. 08, quadra n. 02, matrícula n. 24.880 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 01 (atual rua Raphael Correa Cunha), fundos (norte) com o lote n. 24; lado direito (oeste) com o lote n. 09; lado esquerdo (leste) com o lote n. 07;
- 5) lote n. 09, quadra n. 02, matrícula n. 24.881 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 01 (atual rua Raphael Correa Cunha), fundos (norte) com o lote n. 23; lado direito (oeste) com o lote n. 10; lado esquerdo (leste) com o lote n. 08;
- 6) lote n. 11, quadra n. 02, matrícula n. 24.883 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 01 (atual rua Raphael Correa Cunha), fundos (norte) com o lote n. 21; lado direito (oeste) com o lote n. 12; lado esquerdo (leste) com o lote n. 10;



- 7) lote n. 30, quadra n. 02, matrícula n. 24.902 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 02 (atual rua Adalberto da Cunha Júnior), fundos (sul) com o lote n. 02; lado direito (leste) com o lote n. 31; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 29;
- 8) lote n. 01, quadra n. 03, matrícula n. 24.904 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, 07 metros + raio de 3 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 11 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 138,02m² (cento e trinta e oito metros e dois centímetros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 02 (atual rua Adalberto da Cunha Júnior), fundos (norte) com o lote n. 27; lado direito (oeste) com o lote n. 02; lado esquerdo (leste) com a rua dos Bandeirantes;
- 9) lote n. 02, quadra n. 03, matrícula n. 24.905 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 02 (atual rua Adalberto da Cunha Júnior), fundos (norte) com o lote n. 26; lado direito (oeste) com o lote n. 03; lado esquerdo (leste) com o lote n. 01;
- 10) lote n. 03, quadra n. 03, matrícula n. 24.906 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro



n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 02 (atual rua Adalberto da Cunha Júnior), fundos (norte) com o lote n. 25 lado direito (oeste) com o lote n. 04; lado esquerdo (leste) com o lote n. 02;

- 11)** lote n. 04, quadra n. 03, matrícula n. 24.907 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (sul); 10 metros pelos fundos (norte); 14 metros pelo lado direito (oeste); 14 metros pelo lado esquerdo (leste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (sul), com a Rua Projetada 02 (atual rua Adalberto da Cunha Júnior), fundos (norte) com o lote n. 24; lado direito (oeste) com o lote n. 05; lado esquerdo (leste) com o lote n. 03;
- 12)** lote n. 16, quadra n. 03, matrícula n. 24.919 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 12; lado direito (leste) com o lote n. 17; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 15;
- 13)** lote n.17, quadra n. 03, matrícula n. 24.920 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros



pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 11; lado direito (leste) com o lote n. 18; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 16;

- 14)** lote n. 18, quadra n. 03, matrícula n. 24.921 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 10; lado direito (leste) com o lote n. 19; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 17;
- 15)** lote n. 19, quadra n. 03, matrícula n. 24.922 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 09; lado direito (leste) com o lote n. 20; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 18;
- 16)** lote n. 21, quadra n. 03, matrícula n. 24.924 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual



rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 07; lado direito (leste) com o lote n. 22; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 20;

- 17) lote n. 25, quadra n. 03, matrícula n. 24.928 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 10 metros pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 14 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 03; lado direito (leste) com o lote n. 26; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 24;
- 18) lote n. 27, quadra n. 03, matrícula n.24.930 do Loteamento Solar de São Mateus (021966), datada de 08 de julho de 2011, situada na Arueira, Município e Comarca de São Mateus - ES, registrado no Livro n. 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus – ES, sendo um terreno urbano medindo 7 metros + 3 metros de raio pela frente (norte); 10 metros pelos fundos (sul); 11 metros pelo lado direito (leste); 14 metros pelo lado esquerdo (oeste); com área de 138,02m² (cento e trinta e oito metros e dois centímetros quadrados), limitando-se: frente (norte), com a Rua Projetada 03 (atual rua Edilson dos Santos Silva), fundos (sul) com o lote n. 01; lado direito (leste) com a rua dos Bandeirantes; lado esquerdo (oeste) com o lote n. 26;

Art. 2º - O interesse social é para destinação de habitação das famílias que já moram no local nos termos do art. 2, I, da Lei Federal n.º 4.132/1962 e art.10 da Lei n. 13.465/2017, devendo ser realizada legitimação fundiária para regularização da titulação dos atuais ocupantes dos imóveis ou seus sucessores pela via da REURB instaurada pelo Município de São Mateus;

Parágrafo único - Os atuais ocupantes foram cadastrados no Processo n. 15.378/2024 na esteira dos art. 10, XII, da Lei Federal n. 13465/2017, art. 2, XII, do Decreto Federal n. 9310/2018 e art. 4, III, da Lei Complementar Municipal n. 151/2023.

Art. 3º - A expropriada será a **CONSTRUVIX LTDA**, empresa privada, CNPJ: 12.368.120/0001-25, com endereço comercial na rua Orlando Caliman, n. 511, Jardim Camburi, Vitória - ES, 29090-220.



Art. 4º - O valor indenizatório de cada imóvel não poderá ser inferior a R\$40.000,00 (quarenta mil reais), totalizando valor mínimo de R\$ 720.000 (setecentos e vinte mil reais) pelos dezoito (18) imóveis, tendo-se por base os laudos de avaliação colacionados ao Processo n. 15.378/2024 perante o Poder Executivo Municipal.

Art. 5º - O valor final a ser oferecido a título de indenização à expropriada poderá ser majorado de acordo com avaliação do Município por setor competente.

Art. 6º - A dotação orçamentária para o projeto poderá ser através de verba própria do Município, de emenda parlamentar e outras.

Art. 7º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Câmara Municipal de São Mateus, em 17 de outubro de 2024.



Exmo. Sr. Paulo Fundão

Presidente da Câmara Municipal de São Mateus

Proposta de Decreto Legislativo n. 001/2024

O vereador infrafirmado REQUER QUE:

- 1) após a tramitação regimental, seja promulgada pela Presidência, com ampla publicação em sítio eletrônico, jornais, televisão e no diário oficial do Estado do Espírito Santo;
- 2) seja possibilitado ao Sr. João Victor Barcellos Machado Correia se manifestar em tempo regimental do teor jurídico e material do projeto em Comissões e Plenário;
- 3) **No mais, que a Comissão de Constituição, Justiça, Direitos Humanos, Cidadania e Redação se manifeste sobre os seguintes limites da personalidade judiciária da Câmara Municipal:**

- 1) Da possibilidade de informar do trâmite do projeto nos processos judiciais de execução que envolvam a área do projeto;
- 2) Da possibilidade de também relatar os fatos que levaram a propositura do projeto de decreto legislativo;
- 3) Da possibilidade de, em nome da Câmara Municipal, requerer a suspensão das execuções até a promulgação das propostas de decreto legislativos, haja vista a defesa da iniciativa e autonomia institucional em editar o ato administrativo da declaração expropriatória, evitando que perca objeto antes mesmo de sua promulgação, protegendo a finalidade institucional de seu processo legislativo.

JUSTIFICATIVA:

1) DO CONTEXTO JURÍDICO

Este projeto de decreto legislativo além de uma demanda local, é parte de algo muito maior, a reformulação da política pública de regularização fundiária urbana. Tudo isso tem por objetivo dar efetividade ao direito à moradia e propriedade, algo que juridicamente, em sua envergadura, não há notícias de comparativos no Estado do Espírito Santo e no Brasil.



A inovação aqui não é na quantidade de núcleos urbanos ou lotes regularizados, porém na técnica jurídica a ser aplicada para atender os casos mais complexos em que a regularização necessariamente não abre mão de anterior desapropriação.

Importante destacar que desde a edição da Lei Federal da REURB (n. 13.465/17) e da regulamentação municipal pela Lei Complementar n. 151/2023, inexistiram mudanças significativas no enfrentamento da questão.

Isso ocorre porquanto existe uma assimetria informacional, de modo que a solução não está no Poder Público, mas sim nos próprios interessados e na colaboração entre os Poderes.

Em decorrência, mesmo com a criação da Comissão de Regularização Fundiária vinculada à Secretaria do Planejamento do Poder Executivo Municipal, nota-se que o Poder Executivo não alcançou a vascularidade, pessoal, e recursos financeiros para conhecer todos os núcleos urbanos informais consolidados e classificá-los em ordem de prioridade.

A prioridade será sempre aos núcleos em que há risco real e iminente de perda da moradia em conjugação com a quantidade de atingidos, como é o caso do presente com 3 processos de execução e leilão marcado para o dia 04/11/2024.

Por parte dos interessados estão sendo tomadas medidas para suspender o trâmite das execuções até a promulgação do projeto e posterior instauração e término da REURB, no que nos resta auxiliá-los com o início da desapropriação, que revela o interesse público.

Na sequência, para reduzir o nível de complexidade e facilitar o andamento célere da própria regularização, pode-se aplicar a REURB em poucas unidades imobiliárias, desde que o núcleo urbano seja composto ao menos de 10 unidades.

Nesse sentido, até mesmo a técnica jurídica para interpretação da própria lei tende a ser amplificada com participação dos interessados que identificarão possibilidades dentro do que a lei permite, o que aumentará exponencialmente a quantidade de locais a serem resolvidos por iniciativa do próprio Poder Público.

É o caso da sugestão de aplicação do critério da renda líquida para fins de REURB-S e de que os loteamentos regulares à sua época, com atual defeito de titulação da propriedade de seus ocupantes são passíveis de aplicação da nossa lei regente.

Parece pouco, mas há muitos casos de aplicação em locais regulares em que não foi feita a posterior regularização, seja por desídia ou falta de recursos financeiros.

Desse modo, há que se criar um devido procedimento para que os interessados possam provocar o Poder Público e que o Poder Legislativo, no exercício de sua competência exclusiva, possa



auxiliar o Poder Executivo para dar efetividade e celeridade à REURB, preparando todo o caminho para cadastramento de interessados, buscando solução consensual e fontes orçamentárias para os projetos.

É uma política pública ousada que, em todas as suas possíveis facetas, poderia ser melhor procedimentalizada com alterações no Regimento Interno, na Lei Complementar n. 151/2023 e a até na Lei Orgânica.

Seja como for, o atual projeto já nos chegou com alto grau de maturação jurídica e de colheita de centenas de documentos e manifestações através de pedido de apadrinhamento, sendo desnecessária qualquer alteração legislativa.

Com efeito, **por meio deste projeto inauguraremos uma nova era da regularização fundiária em nossa cidade, deixando nosso nome na história como os primeiros a tomarem essa ousada iniciativa; será o nosso grande legado, que não será esquecido.**

2) DA COMPETÊNCIA DO PODER LEGISLATIVO

O direito à moradia e da possibilidade de regularização fundiária para titulação das áreas onde estejam populações de baixa renda, sem remoção de moradores, é uma possibilidade jurídica de acordo com a Constituição Federal, Normas Federais (Lei n. 10.257/2001, Lei n. 13.465/17, Decreto-lei n. 3365/41, Lei n. 4.132/1962) e até em nossa legislação municipal, com foco para Lei Complementar n. 151/2023 e art. 154 e ss. da Lei Orgânica, com destaque aos art. 155, §2º, alínea a, art. 156, inciso II, e art. 159, inciso I.

De mais a mais, o municipalista Petrônio Braz comenta que o déficit habitacional deve ser encarado “**pelos Municípios como um problema social de alta relevância, que não admite procrastinações indefinidas. Tem o Município competência para atuar objetivamente na solução do problema**”. Em apontamento, sugere a criação de Fundações Habitacionais locais.

Todavia, em nosso interesse local, a população de baixa renda para fins legais (até três salários mínimos líquidos) tende a ocupar áreas de terceiros e do poder público, gerando grandes desafios de titulação, como nos bairros Cacique, Aroeira, Cohab, Guriri, Mariricu e outros.

Em caso de inércia do Poder Executivo, nossa solução parte do Poder Legislativo avocar a competência para desapropriação com fins de REURB e melhoras habitacionais por ser o caminho mais conectado à nossa realidade.

Sobre a inércia, não é necessário provocação anterior do Executivo, apenas que ele não tome as medidas para resolver a questão.



Tal possibilidade consta no art. 8 do Decreto-lei n. 3365/41 (Decreto da Desapropriação por Utilidade Pública) e se aplica a Lei n. 4.132/1962 (Lei da Desapropriação por Interesse Social) por previsão de seu art.5.

A desapropriação por interesse social é instrumento da REURB na forma do art. 15, caput, da Lei n. 13.465/17, em conjugado com o art. 2, principalmente incisos I e IV, da Lei n. 4.132/1962 e art. 156, inciso II, da Lei Orgânica.

Portanto, pode o Poder Legislativo ter a iniciativa de desapropriar para finalidade de REURB a ser executada pelo Poder Executivo.

3) DA POSSIBILIDADE DA EXECUÇÃO DA DESAPROPRIAÇÃO E REURB

É preciso entender que como o Poder Legislativo tem apenas a iniciativa de todo o processo, estando o ato administrativo vinculada ao regular trâmite da REURB, da desapropriação e legitimação fundiária, é recomendável a análise de possíveis desafios e cabimento.

Sobre a possibilidade de enfrentar os desafios para desapropriação consensual, registro em Cartório, e legitimação fundiária com REURB-S, segue:

O critério da renda líquida para fins de REURB-S é possível porquanto nossa Lei Complementar n. 151/2023 e a Lei da REURB não expressam se o critério é de renda bruta ou líquida, ficando a cargo do Poder Executivo realizar a aplicação da interpretação que beneficia a todos (art. 155, §2º, alínea a, da Lei Orgânica).

Em realidade, para fins de REURB-S, **o critério a ser adotado não é do que é mais econômico para o Município, mas o que efetivamente cumprirá a Lei Orgânica e beneficiará o maior número de interessados.**

A questão orçamentária não é fim em si mesma para limitar a interpretação mais benéfica aos munícipes. A verba pode ser obtida da SEDURB, emendas parlamentares, verba própria do Município e outras.

Em observação a outros atos normativos federais, como da Portaria do Ministério das Cidades n. 1416/2023 de isenção de moradia para baixa renda, nota-se que quando a União quer expressar renda bruta, ela o faz expressamente.

Desse modo, é possível aplicar a renda líquida porque não era intenção do legislador federal na Lei n. 13.465/17 limitar a gratuidade ao critério da renda bruta.

No constante ao cabimento de desapropriação no âmbito da REURB em área com litígio judicial, é possível por expressa previsão do art. 74 da Lei n. 13.465/17.



Para o Cartório de Registro de Imóveis dar continuidade a transferência das matrículas com a desapropriação, é possível solicitar nos juízos competentes a baixa das medidas ou requerer que o Cartório o faça pela imperiosidade da desapropriação.

Dalém disso, por força do art. 74, a desapropriação consensual não estará condicionada ao pagamento integral dos ônus das matrículas, no que deve ser lembrado que desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, o que quer dizer que o Poder Público não será responsável por nenhuma dívida da empresa, como já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n. 1.668.058 – ES.

Em decorrência dessas peculiaridades da Lei da REURB, também se nota que as constrições judiciais não retirariam a capacidade do expropriado concordar com a expropriação.

Ao término da desapropriação, seria iniciada a legitimação fundiária por legitimidade do Município, regularizando a propriedade de todos os moradores lá presentes.

Sobre o cabimento da Lei da REURB, o núcleo urbano informal consolidado é caracterizado por área inferior a vinte mil metros quadrados, com 10 unidades imobiliárias ou mais, existente até 22/12/2016, com realização de benfeitorias de difícil reversão e que seja de ocupação clandestina, irregular ou em que haja defeito de titulação que não foi possível solucionar à época por qualquer modo.

Em decorrência, para efeito do cabimento do art. 11, II, da Lei Federal n.º 13.465/17, como já explicitado no Processo n. 15.378/2024, há vários critérios para aplicar em loteamentos regularizados com defeito de titulação, caso em que a interpretação de “por qualquer modo” pode variar, a seguir trecho da lei: “Art. 11 [...] 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**”.

Dentre uma das possibilidades, a mais simples de entender é o critério temporal. Em outras palavras, até o momento da instauração da REURB, a situação de defeito de titulação deve permanecer.

Como visto pelo caso concreto, o defeito de titulação remonta em torno de 10 anos ou mais, somente havendo 7 ações de usucapião ajuizadas neste ano de 2024, sem que se tivesse qualquer solução, inclusive, com leilão já marcado.

4) DO CONTEÚDO DA DECLARAÇÃO EXPROPRIATÓRIA



O jurista José dos Santos Carvalho Filho defende que, na lacuna do Decreto-lei n. 3365/41 e Lei n. 4.132/1962, a Declaração Expropriatória deve conter a declaração de utilidade pública/interesse social, descrição dos bens, dispositivo legal, motivo e finalidade.

Outros juristas recomendam que seja inserido avaliação mínima dos bens e indicação da possível fonte orçamentária.

Quanto a forma de redação do projeto, buscou-se inserir maior justificativa material e jurídica no corpo da norma em “considerandos”, o que é indicado para dar maior amparo à exposição do motivo e finalidade.

Inclusive, sinalizar o entendimento jurídico adotado é essencial para produzir melhores práticas procedimentais e legais no Poder Executivo, aperfeiçoamento a aplicação da regularização fundiária urbana para impactar cada vez mais famílias, desafogando o judiciário.

Logo, a Proposta de Decreto Legislativo preenche os requisitos da Declaração Expropriatória.

5) DO CABIMENTO FORMAL DO DECRETO LEGISLATIVO

Quando se fala do aspecto formal, isto é, se a Declaração Expropriatória deve ser por Decreto Legislativo ou Resolução, o Decreto Legislativo é de competência exclusiva, não delegável, de efeito externo, sendo a Resolução de competência privativa, efeito interno.

Imperioso que a Lei Orgânica e o Regimento Interno da Câmara Municipal (RICM-SM) não disciplinam a possibilidade de o Poder Legislativo iniciar a desapropriação, o que nada afeta a competência exclusiva da Câmara Municipal por expressa previsão do art. 8 do Decreto-lei n. 3365/41.

Essa competência é exclusiva por equiparação porque o Poder Legislativo, em verdade, “toma a competência exclusiva do Poder Executivo” e não a pode delegar a ninguém, somente o Poder Legislativo tem essa competência por inércia do Poder Executivo.

Nesse sentido, se é competência do Poder Legislativo sem sanção, não cabe lei. Igualmente, não cabe Resolução porque a desapropriação visa efeito externo sobre terceiros. Apesar do Regimento Interno não deixar esclarecido que a Resolução visa efeito interno, é o que entendem os juristas e o que se confirma ao ler as alíneas do art. 120, inciso III.

Destaca-se que nas lições de Petrônio Braz, há melhor enquadramento da desapropriação na forma do Decreto Legislativo porquanto ele visa efeito externo, ao contrário da resolução que se destina a matéria *interna corporis* da Câmara Municipal.

Nessa toada, José Cretella Júnior observa sobre a competência do Legislativo:



O direito positivo brasileiro faculta ao Poder Legislativo interferir no processo expropriatório, iniciando-o, declarando a desapropriação de bem privado. Nesse caso, o Poder Legislativo não está legislando, está administrando. [...] Se o Poder Executivo ficar inerte [...] o Poder Legislativo poderá substituí-lo, avocando-se a declaração expropriatória, mediante decreto legislativo, que é ato administrativo formal, é lei material. [...] Editado o ato expropriatório, exaure-se a missão do Poder Legislativo, cumprindo daí por diante ao Poder Executivo a prática dos atos necessários à efetivação do decreto.

Outro ponto relevante é que não há vício de iniciativa pela despesa porque a declaração expropriatória é ato administrativo, não tendo natureza de lei.

Sobre a iniciativa, a competência para propor decreto legislativo pode ser do vereador individualmente por não ser matéria de competência da Mesa (art. 120, §2º, do RICM-SM).

Dessa sorte, é possível o trâmite da desapropriação por decreto legislativo de iniciativa de vereador.

6) DO CASO CONCRETO

Como relatado no pedido de apadrinhamento a que me foi dirigido e no trâmite do Processo n. 15.378/2024, é indicada a aplicação da desapropriação por interesse social do art. 2, I, da Lei n. 4.132/1962, tendo em vista que o Município foi decisivo para ocupação das famílias que lá se localizam, não se sabendo em qual gestão ao certo os fatos ocorreram.

Também se verificou o interesse do Município em prover bem-estar as famílias ocupantes, com nomeação de ruas projetadas 1,2 e 3 através da Lei Ordinária n. 1.842/2020, 1.843/2020 e 1.844/2020, de iniciativa do antigo vereador Jorginho Cabeção.

Nessa toada, houve fornecimento da água potável via SAAE, energia elétrica via EDP, calçamento de ruas e desapropriação indireta de 4 lotes da expropriada em ruas calçadas. Os serviços de coleta de lixo e limpeza urbana são regulares na localidade.

Ainda, pela prioridade do risco de perda da moradia dos que lá ocupam, com 3 processos de execução em trâmite, conjugado que o próprio Poder Público contribuiu para o defeito de titulação, dele ele ser o responsável por sua solução.

Portanto, Senhoras e Senhores Vereadores, essas são as razões que me conduziram a propor o presente Projeto de Decreto Legislativo para reformular nossa política de regularização fundiária urbana e ajudar aos que mais precisam.

Termos em que espera deferimento.

São Mateus - ES, 17 de outubro de 2024.

LAILSON DA AROEIRA

Vereador



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://camarasaomateus.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 37003600380031003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **ILAILSON GONÇALVES CAMPOS** em 24/10/2024 12:49

Checksum: **594E24B08A829AE9FDF98B78A1A5F06B801850B2DD06B3F14964DC8822D3BD82**



Autenticar documento em <https://camarasaomateus.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.