autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

São Paulo, 15 de dezembro de 2021.

Ofício SGP-23 nº 01378/2021

Senhor Prefeito,

Encaminho a Vossa Excelência texto da lei aprovada pela Câmara em sessão de 15 de dezembro do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 672/2021, de autoria dos Vereadores Fabio Riva, André Santos, Adilson Amadeu, Alessandro Guedes, Alfredinho, Antonio Donato, Arselino Tatto, Atílio Francisco, Aurélio Nomura, Camilo Cristófaro, Carlos Bezerra Jr., Celso Giannazi, Cris Monteiro, Daniel Annenberg, Danilo do Posto de Saúde, Delegado Palumbo, Dr. Sidney Cruz, Edir Sales, Eduardo Matarazzo Suplicy, Elaine do Quilombo Periférico, Eli Corrêa, Eliseu Gabriel, Ely Teruel, Erika Hilton, Faria de Sá, Felipe Becari, Fernando Holiday, George Hato, Gilson Barreto, Isac Felix, Jair Tatto, Janaína Lima, João Jorge, Juliana Cardoso, Luana Alves, Marcelo Messias, Marlon Luz, Milton Ferreira, Milton Leite, Missionário José Olimpio, Paulo Frange, Professor Toninho Vespoli, Rinaldi Digilio, Rodolfo Despachante, Rodrigo Goulart, Rubinho Nunes, Rute Costa, Sandra Santana, Sandra Tadeu, Sansão Pereira, Senival Moura, Silvia da Bancada Feminista, Thammy Miranda e Xexéu Tripoli, que regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e dá outras providências.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.

MILTON LEITE
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Ricardo Nunes
Prefeito do Município de São Paulo.

RAT/rnb.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 15 DE DEZEMBRO DE 2021
(PROJETO DE LEI Nº 672/21)
(VEREADORES FABIO RIVA – PSDB, ANDRÉ SANTOS – REPUBLICANOS, ADILSON AMADEU – DEMOCRATAS, ALESSANDRO GUEDES – PT, ALFREDINHO – PT, ANTONIO DONATO – PT, ARSELINO TATTO – PT, ATÍLIO FRANCISCO – REPUBLICANOS, AURÉLIO NOMURA – PSDB, CAMILO CRISTÓFARO – PSB, CARLOS BEZERRA JR. – PSDB, CELSO GIANNAZI – PSOL, CRIS MONTEIRO – NOVO, DANIEL ANNENBERG – PSDB, DANILO DO POSTO DE SAÚDE – PODEMOS, DELEGADO PALUMBO – MDB, DR. SIDNEY CRUZ – SOLIDARIEDADE, EDIR SALES – PSD, EDUARDO MATARAZZO SUPLICY – PT, ELAINE DO QUILOMBO PERIFÉRICO – PSOL, ELI CORRÊA – DEMOCRATAS, ELISEU GABRIEL – PSB, ELY TERUEL – PODEMOS, ERIKA HILTON – PSOL, FARIA DE SÁ – PP, FELIPE BECARI – PSD, FERNANDO HOLIDAY – NOVO, GEORGE HATO – MDB, GILSON BARRETO – PSDB, ISAC FELIX – PL, JAIR TATTO – PT, JANAÍNA LIMA – NOVO, JOÃO JORGE – PSDB, JULIANA CARDOSO – PT, LUANA ALVES – PSOL, MARCELO MESSIAS – MDB, MARLON LUZ – PATRIOTA, MILTON FERREIRA – PODEMOS, MILTON LEITE – DEMOCRATAS, MISSIONÁRIO JOSÉ OLIMPIO – DEMOCRATAS, PAULO FRANGE – PTB, PROFESSOR TONINHO VESPOLI – PSOL, RINALDI DIGILIO – PSL, RODOLFO DESPACHANTE – PSC, RODRIGO GOULART – PSD, RUBINHO NUNES – PSL, RUTE COSTA – PSDB, SANDRA SANTANA – PSDB, SANDRA TADEU – DEMOCRATAS, SANSÃO PEREIRA – REPUBLICANOS, SENIVAL MOURA – PT, SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – PSOL, THAMMY MIRANDA – PL E XEXÉU TRIPOLI – PSDB)

Regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 15 de dezembro de 2021, decretou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos conceitos e definições aplicáveis

Art. 1º A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de São Paulo, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 2º No Município de São Paulo a Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos informais consolidados e núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, vinculando-se em seus princípios, diretrizes e objetivos à Política de Habitação Social e à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Município de São Paulo.

Parágrafo único. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.

Art. 3º A Reurb dos núcleos urbanos informais deverá submeter-se aos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, entre eles:

I - a função social da cidade;

II - a função social da propriedade urbana e da posse;

III - a equidade e a inclusão social e territorial;

IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados;

V - a gestão democrática da cidade.

Art. 4º Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleo urbano:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

V - núcleo urbano de vinculação: áreas ocupadas ou vazias onde seja necessária abertura de matrícula ou correção de sua base tabular, indicadas para:

a) promoção de provisão habitacional de interesse social e/ou habitação de mercado popular vinculadas a programas habitacionais geridos ou em parceria com o poder público;

b) reassentamento de famílias em função de obras de urbanização, de remoção por risco ou para atendimento de demanda cadastrada.

§ 1º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º A Reurb promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei dispensará as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

§ 3º Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independentes do tipo de zoneamento estabelecido pelo Município nas Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ou as que vierem substituí-las.

§ 4º O número de unidades imobiliárias previstas no **caput** deste artigo poderá ser menor desde que justificado pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação, responsável pela Reurb.

§ 5º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento do Reurb como sucedâneo do procedimento de usucapião.

§ 6º Os núcleos urbanos implantados após 22 de dezembro de 2016 até a aprovação desta Lei poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que não tenham sido implantados em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais Billings e Guarapiranga, nas APAS incidentes no Município de São Paulo, área gravada como ZEP, ZEPDS, ZPDSr ou ZEPAM, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico ou a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º Para fins de aplicação desta Lei, incluem-se no conceito de núcleos urbanos consolidados os prédios públicos ou privados ocupados por população de baixa renda.

§ 8º O Município de São Paulo poderá firmar acordos de cooperação com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado de São Paulo para fins de disponibilização dos imóveis sujeitos a regularização fundiária, bem como para financiamento por aqueles entes, nos casos de Reurb-S, das intervenções necessárias à habitabilidade das edificações objeto de legitimação fundiária.

§ 9º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, poderão ser utilizados na Reurb todos os institutos e instrumentos jurídicos previstos na legislação federal, além de outros destes decorrentes.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 5º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social, nos termos do art. 38 desta Lei;

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

III - Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

IV - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

V - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VI - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento que certifica a aprovação da Reurb, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, ainda que parcial, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária.

Seção II

Dos objetivos da Reurb

Art. 6º São objetivos da Reurb, de acordo com a Política Municipal de Habitação Social:

I - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos informais consolidados que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;

II - articulação entre a Política de Habitação, de Meio Ambiente, de Saneamento Básico e de Mobilidade Urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltada à integração social e à geração de emprego e renda;

III - a participação dos interessados em todas as fases da Reurb;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

V - integrar os núcleos urbanos informais objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços disponíveis na cidade;

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

VII - incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas, junto às ruas;

VIII - garantir aos beneficiários da Reurb o direito de propriedade pelo instrumento de legitimação fundiária ou, na sua impossibilidade, a segurança da posse através dos demais instrumentos previstos nesta Lei, valendo-se de listagem, ainda que parcial, para fins de titulação dos beneficiários dos núcleos urbanos informais;

IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

Art. 7º A Reurb de núcleos urbanos de uso não residencial deve atender aos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, prevista na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais e entidades religiosas organizadas na forma da lei poderá ser feita por meio de Reurb-E.

Seção III

Dos instrumentos da Reurb

Art. 8º São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2011, na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.

§ 3º Entende-se como interesse público, para a aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários da Reurb de núcleo urbano de uso não residencial, as unidades imobiliárias:

I - destinadas ao reassentamento de comércios, serviços ou micro e pequenas empresas nos termos da Lei Complementar nº 123/06, removidos em função de obras de urbanização integrada, denominados Centros Comerciais de Interesse Social – CCIS;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

II - destinadas às organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de utilidade pública pelo Poder Público;

III - reconhecidas pelo órgão responsável pela Reurb como facilitadoras do alcance dos objetivos do desenvolvimento econômico sustentável, nos termos do art. 7º desta Lei.

Art. 9º No caso de áreas públicas municipais, o órgão competente pela Reurb poderá rescindir os títulos de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, anteriormente outorgados aos seus moradores, com o objetivo de viabilizar as obras de urbanização do núcleo a ser regularizado.

§ 1º Somente poderão ser rescindidos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o **caput** deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato rescindido na forma do **caput** deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, e receberá atendimento provisório por meio de auxílio aluguel até o atendimento habitacional definitivo em unidade habitacional, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§ 3º Caso não seja viável o atendimento nos termos do § 2º deste artigo, o morador receberá indenização pelas benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção, bem como atendimento habitacional provisório por meio de auxílio aluguel até o efetivo pagamento da indenização de benfeitorias.

Art. 10. As garantias dos direitos à moradia e a indenização previstas no art. 9º desta Lei aplicam-se igualmente aos moradores removidos por obras de urbanização que não tenham títulos outorgados, mas preencham os requisitos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Art. 11. Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da Reurb-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º A renda obtida com a alienação prevista no **caput** deste artigo integralizará o Fundo Municipal de Habitação operado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, para viabilizar os processos de regularização dos núcleos classificados como Reurb-S.

Art. 12. São institutos e instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que poderão ser empregados no âmbito da Reurb, no Município de São Paulo:

I - legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos arts. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direto de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 13. Para fins de Reurb de núcleos urbanos fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano.

Seção IV

Das atribuições da Secretaria Municipal de Habitação

Art. 14. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.

Art. 15. Cabe à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB:

I - propor e processar de ofício a Reurb-S;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

II - processar os pedidos Reurb-E;

III - classificar o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2º do art. 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;

IV - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar "comunique-se", se necessário;

V - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;

VI - aprovar a Reurb;

VII - expedir a CRF;

VIII - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da Reurb;

IX - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor, desde que os núcleos estejam inseridos no planejamento estratégico e orçamentário da SEHAB, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§ 2º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§ 3º Nos casos em que se verificar a existência de risco e/ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico da SEHAB responsável, para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 4º A Reurb de núcleos informais em que se constatar áreas de risco e/ou necessária urbanização integral deverá ter as correspondentes medidas de urbanização inseridas em pauta no planejamento estratégico e orçamentário da SEHAB para deliberação, sem prejuízo do disposto no § 3º do art. 30, mediante o seguinte encaminhamento:

I - nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico da SEHAB para vistoria do núcleo, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário;

II - nos núcleos de Reurb-S ou Reurb-E com projetos apresentados pelos requerentes legitimados, no qual estes tenham se responsabilizado pela implantação da

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

infraestrutura essencial, caberá ao órgão técnico da SEHAB a análise e avaliação, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR.

§ 5º Caberá à SEHAB a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§ 6º O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb e a SEHAB.

§ 7º Poderão ser propostos pela SEHAB, observados os demais requisitos desta Lei, a Reurb-E de núcleos urbanos informais não residenciais originados de ações de urbanização promovidas pelo Poder Público ou por seus delegados, bem como de núcleos urbanos informais residenciais para fins de evitar ou mitigar danos de natureza urbanística ou ambiental, observando-se, em qualquer hipótese, o dever de prévia notificação dos interessados para que promovam o procedimento às suas expensas e a obrigatoriedade da restituição dos valores despendidos pelo Poder Público no processo, em caso de restar infrutífera a apontada notificação.

§ 8º No caso de Reurb-E promovida pela administração direta ou indireta da União ou do Estado em área de propriedade haverá a isenção das taxas e emolumentos referentes ao Processo de Reurb, independentemente do zoneamento no qual se localize o núcleo urbano a ser regularizado

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I

Das fases do procedimento da Reurb

Art. 16. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

IV - análise para a classificação em Reurb-S ou Reurb-E, ou indeferimento;

V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;

IX - saneamento do processo, com emissão de "comunique-se", se for o caso;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

X - despacho do órgão competente pela Reurb, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF, nos termos do parágrafo único deste artigo;

XI - expedição da CRF pelo órgão competente pela Reurb, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIII - notificação do legitimado da Reurb-E para retirar e protocolizar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIV - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.

Parágrafo único. O despacho previsto no inciso X do **caput** deste artigo conterá:

I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;

II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;

III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;

IV - determinação da expedição ou indeferimento da CRF.

Art. 17. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da Reurb deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária.

Parágrafo único. A indicação dos representantes prevista neste artigo não prejudica a aplicação do disposto no art. 48 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Seção II

Do Requerimento da Reurb

Art. 18. São legitimados para requerer a Reurb:

I - o Município de São Paulo, diretamente ou por meio de suas entidades da Administração Pública Indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da Reurb;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

IV - a Defensoria Pública, quando presentes beneficiários hipossuficientes no núcleo urbano;

V - o Ministério Público;

VI - a União, o Estado, diretamente ou por meio de suas entidades da Administração Pública Indireta, quando o núcleo ocorrer em área de sua propriedade.

§ 1º O processo de Reurb será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.

§ 2º Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de Reurb-S:

I - apresentar quando do requerimento, ou informar que apresentarão todos os elementos técnicos necessários à realização da Reurb-S;

II - requerer ao Município que este elabore parte ou todos os elementos técnicos necessários a Reurb-S.

§ 3º O Município atuará como legitimado proponente na Reurb-E, somente no caso de interesse público justificado.

§ 4º Os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo, classificado como Reurb-S, no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial, se houver.

Art. 19. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo único. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 20. O legitimado requerente que protocolar seu pedido de Reurb-S declarando ter apresentado todos os elementos técnicos indicados no art. 30 desta Lei terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela Reurb, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento ou de forma eletrônica que garanta a comprovação do recebimento, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1º O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 2º Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela Reurb deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, justificadamente.

Art. 21. No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a SEHAB se constituirá em título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

Art. 22. Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos no art. 30 desta Lei, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Reurb-E.

§ 1º O requerimento de Reurb-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Reurb.

§ 2º As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da Reurb-E, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, a ser firmado entre o requerente da Reurb e a SEHAB , que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 23. A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º A conclusão da Reurb-E promovida pelos seus legitimados proponentes dentro do prazo de até 2 (dois) anos do protocolo de seu pedido ensejará serem remidos os créditos inscritos ou não em dívida ativa, resultantes da aplicação de penalidades pecuniárias por infrações urbanísticas, edilícias ou ambientais pelo Município de São Paulo.

§ 5º O simples requerimento solicitando o início do processo de Reurb-E sem a apresentação dos elementos técnicos do art. 30 desta Lei e do Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR não afastará a responsabilidade prevista no **caput** deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Art. 24. A fixação da modalidade da Reurb de núcleo urbano informal consolidado preexistente a esta Lei por quaisquer dos legitimados garante aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da Reurb, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificadas.

Art. 25. Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Seção III

Classificação da Reurb

Art. 26. A classificação da Reurb será efetuada pelo órgão competente pela Reurb de acordo com as seguintes modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos de vinculação ou aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de áreas públicas ou particulares situadas em ZEIS, ZC-ZEIS, ZMIS e ZMISa, nos termos do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo; ou

b) de áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos núcleos urbanos informais de uso não residencial;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

III - A declaração de interesse social prevista na alínea "b" do inciso I do art. 26 desta Lei será firmada pelo Secretário Municipal de Habitação, após fundamentação da equipe técnica, para núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, que não estejam gravados como ZEIS, ZC-ZEIS, ZMIS e ZMISa.

Art. 27. A classificação do núcleo urbano como Reurb-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 28. Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.

Art. 29. No mesmo núcleo urbano poderão haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

Seção IV

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 30. O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que indicará no perímetro da área as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II - estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;

III - planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas e/ou transcrições atingidas quando possível e indicação dos confrontantes;

IV - estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;

V - diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI - estudo técnico da situação de risco, quando for o caso;

VII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

VIII - propostas de solução para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IX - projeto urbanístico, nos termos do art. 31 desta Lei;

X - cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando necessárias;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

XI - termo de compromisso assinado pelo legitimado proponente da Reurb assumindo a execução do cronograma definido no inciso X deste artigo;

XII - proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

§ 1º O projeto de regularização fundiária de núcleo urbano deverá considerar as características da área efetivamente ocupada, ainda que em detrimento de projetos/planos aprovados anteriormente por SERLA ou RESOLO, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o núcleo urbano a ser regularizado, como largura e alinhamento das vias de circulação, dispensando-se, automaticamente, no caso de núcleos urbanos informais preexistentes, as exigências relativas ao percentual de áreas destinadas ao uso público e tamanho dos lotes, assim como outros parâmetros urbanísticos municipais e ambientais.

§ 2º A proposta de execução por etapas prevista nos incisos XII deste artigo constitui-se na divisão do núcleo urbano em perímetros para o planejamento e a execução fracionados do projeto, se necessário e conveniente ao interesse público.

§ 3º A proposta de execução do cronograma físico previsto nos incisos X, XI e XII deste artigo constitui-se na divisão do núcleo urbano em perímetros para o planejamento e a execução fracionados do projeto em relação às obras de infraestrutura essencial, de compensações urbanísticas e/ou ambientais, podendo nestes casos, a critérios da conveniência e oportunidade municipal, ser expedida a CRF relativa aos perímetros não diretamente indicados como áreas de implantação das obras e interferências constantes no cronograma físico.

Art. 31. O projeto urbanístico, que corresponde às antigas plantas "Área Urbanizada – AU" ou "Área Urbanizada Pública – AUP" e "Arruamento – ARR", deverá conter, no mínimo, a indicação de:

I - quadras, lotes e sistema viário existentes ou projetados;

II - áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres, quando for o caso;

III - títulos confrontantes;

IV - áreas eventualmente usucapidas;

V - quadro de áreas;

VI - quadro de coordenadas.

Parágrafo único. As plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 32. Para fins desta Lei, consideram-se como infraestrutura essencial:

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

I - sistema de abastecimento de água potável;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;

V - soluções de drenagem, quando necessárias;

VI - pavimentação, quando necessárias.

Art. 33. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, bem como o cronograma de execução das obras, seguirão as diretrizes técnicas gerais expedidas pela SEHAB.

Art. 34. Para a aprovação da Reurb de núcleos urbanos que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos deverão ser elaborados estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela por eles afetada.

§ 1º Caso sejam identificadas parcelas do núcleo urbano em que os riscos não comportem eliminação, correção ou monitoramento, os moradores deverão ser realocados, como garantia do seu direito à moradia.

§ 2º O núcleo urbano com incidência de risco poderá ser regularizado por etapas, sendo facultado ao Poder Público prosseguir com as ações de regularização na parcela onde não incida risco.

Art. 35. A Reurb de núcleos urbanos, com incidência em Área de Preservação Permanente – APP, Área de Preservação Ambiental – APA, Área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável – AUCUS ou Área de Proteção e Recuperação de Mananciais – APRM, dar-se-á com a aprovação do estudo técnico ambiental, pela Secretaria Municipal de Habitação, elaborado no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária.

§ 1º O procedimento de aprovação ambiental descrito no **caput** deste artigo ocorrerá exclusivamente no âmbito da regularização fundiária e não se confunde com o procedimento de licenciamento ambiental de competência da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ou do processo de licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

§ 2º O procedimento de aprovação ambiental da regularização fundiária será realizado no âmbito da SEHAB, exclusivamente para os núcleos em processo de regularização de responsabilidade da SEHAB, a qual detém competência exclusiva para esta aprovação, podendo, ainda, quando for necessário, consultar outros órgãos.

§ 3º Para a consecução do previsto no § 2º deste artigo, a SEHAB manterá em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

aprovação dos estudos técnicos ambientais necessários à aprovação ambiental da regularização fundiária de núcleos urbanos com incidência ambiental.

§ 4º Na hipótese da Reurb sujeita a estudo técnico ambiental envolver a urbanização da área, com construção de edificações verticais para realocação da integralidade ou de parte dos moradores da área a ser regularizada, deverá ser comprovada a melhoria ambiental, podendo ocorrer o reassentamento das famílias na mesma área da remoção.

§ 5º Fica autorizada a criação da Comissão Especial de Avaliação da Reurb, a ser presidida pelo Secretário Municipal da Habitação, com caráter de órgão normativo, consultivo e decisório, para avaliação e aprovação da Reurb que envolver obras de urbanização integral com ou sem reassentamento de famílias.

§ 6º A comissão será composta, no mínimo, por membros da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, da Secretaria Municipal da Habitação, da Secretaria Executiva do Programa Mananciais e Coordenadoria de Regularização Fundiária.

Art. 36. O Estudo Técnico Ambiental aplica-se somente à parcela do núcleo urbano situado na Área de Preservação Permanente – APP, Área de Preservação Ambiental – APA, Área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável – AUCUS ou Área de Proteção e Recuperação de Mananciais – APRM e será elaborado conforme previsto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 1º A porção do núcleo urbano não afetada pela incidência ambiental não será objeto do estudo técnico.

§ 2º No caso de núcleo onde existir APP preservada, mesmo que seja confrontante, é obrigatória a apresentação de um parecer ambiental atestando a preservação, sendo dispensada a elaboração de Estudo Técnico Ambiental.

§ 3º Se houver interesse público, a parte afetada pela ocupação da incidência ambiental poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 37. No caso da Reurb abranger APA ou AUCUS que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, se admitida a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade.

Seção V

Da Notificação dos Interessados e do Núcleo de Solução de Conflitos

Art. 38. Caberá à SEHAB notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base

Matéria DSP-24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§ 2º A notificação será feita por edital, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação, quando os indicados no **caput** deste artigo se recusarem a receber a mesma ou não forem localizados.

§ 3º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da Reurb.

§ 4º Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo, caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística ou caso já tenham firmado termo de anuência.

Art. 39. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no art. 38 desta Lei, caberá à SEHAB, responsável pela regularização fundiária, analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da Reurb.

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 40. Serão consideradas infundadas as impugnações que:

I - não contenham exposição dos motivos da discordância manifestada;

II - indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de Reurb.

§ 1º Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias da notificação do impugnante sem que este apresente recurso, a regularização prosseguirá.

§ 2º Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da Reurb, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Art. 41. O Núcleo de Solução de Conflitos da SEHAB poderá ser acionado para apoio à resolução consensual das impugnações apresentadas pelos notificados e dos conflitos entre os possíveis beneficiários do procedimento de titulação no âmbito da Reurb.

Seção VI

Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários

Art. 42. A constituição dos direitos reais aos beneficiários se dará mediante o envio de listagem ao Oficial de Registro de Imóveis, que deverá indicar, no mínimo:

I - a unidade imobiliária de acordo com a planta de parcelamento do solo e memoriais descritivos;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

II - os direitos reais constituídos, de forma individual para cada beneficiário;

III - o nome civil completo e o CPF dos beneficiários e de seus eventuais cônjuges ou companheiros.

§ 1º O órgão responsável pela Reurb poderá apresentar listagem complementar ao Oficial de Registro de Imóveis competente, para os casos de beneficiários que não tenham constado da listagem inicial.

§ 2º Na hipótese de reconhecimento por listagem de direito real não derivado de legitimação fundiária, a Certidão de Regularização Fundiária será acompanhada da minuta do instrumento-padrão e de declaração do Município de que os títulos originais foram subscritos por seus beneficiários e se encontram arquivados.

§ 3º A Legitimação Fundiária poderá ser outorgada em núcleos constituídos, por áreas da União, do Estado, ou de empresa com controle acionário do Poder Público, desde que esses órgãos tenham sido notificados durante o processo de Reurb.

§ 4º À exceção da Legitimação Fundiária, os demais instrumentos de titulação poderão ser encaminhados ao Oficial de Registro de Imóveis, diretamente pelos beneficiários.

Art. 43. A listagem de que trata esta Seção será divulgada aos beneficiários do núcleo urbano previamente ao seu envio ao Oficial de Registro de Imóveis para conhecimento e apresentação de eventuais correções ou impugnações, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da sua publicação no Diário Oficial do Município.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações, a listagem seguirá ao competente Oficial de Registro de Imóveis para os atos de registro.

§ 2º No caso de haver pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após a resolução das divergências apresentadas.

Seção VII

Da Expedição da CRF

Art. 44. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

I - o nome e a localização do núcleo urbano;

II - a modalidade da regularização;

III - o número de lotes do núcleo urbano;

IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;

V - a indicação de que a regularização é apenas urbanística ou se é urbanística e ambiental;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

VI - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - Projeto de Regularização Fundiária;

II - Despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;

III - Listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso.

Art. 45. A expedição da CRF dar-se-á por meio do Sistema Eletrônico de Informações do Município de São Paulo – SEI ou outro sistema que venha a ser implantado, para acompanhamento dos processos de Regularização Fundiária.

Art. 46. Implantadas as obras de infraestrutura essencial previstas no Projeto de Regularização Fundiária, será realizada vistoria para avaliar se o Termo de Compromisso foi cumprido.

§ 1º Após a vistoria, será emitido relatório informando se o Termo de Compromisso foi devidamente cumprido.

§ 2º Caso ocorra descumprimento do Termo de Compromisso, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso.

Art. 47. A CRF e os documentos que a acompanham serão levados à registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias de sua expedição.

Parágrafo único. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Seção VIII

Dos Conjuntos/Empreendimentos Habitacionais

Art. 48. A regularização fundiária dos Conjuntos/Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP, produzidos pela Administração Pública Direta, Empresa com Controle Acionário do Poder Público ou por particular deverá atender ao disposto nesta Lei e nos arts. 59 e 60 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 49. Para atendimento do previsto no art. 48 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a expedição da CRF para os empreendimentos habitacionais deverá conter os elementos técnicos necessários para a especificação de condomínio, com a indicação das unidades imobiliárias autônomas e das frações ideais no terreno correspondentes a cada uma delas, expressas em percentuais.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 50. Não será exigido em qualquer fase da Reurb, ou por qualquer dos órgãos da administração municipal:

I - certidões de tributos municipais;

II - contribuições previdenciárias;

III - os certificados previstos na Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017 – Código de Obras e Edificações;

IV - Alvará de aprovação;

V - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. As dispensas acima incluem a apresentação de certidões negativas ou de isenção.

Art. 51. Fica o Executivo Municipal autorizado a doar, por meio de escritura pública, para outro órgão da Administração Pública Direta ou Indireta, de qualquer esfera de governo, os imóveis públicos com ou sem benfeitorias, objeto de programas habitacionais de interesse social, devendo constar da escritura de doação os encargos do donatário, o prazo para seu cumprimento, cláusula de reversão e avaliação.

§ 1º O valor da avaliação será preferencialmente aquele previsto no Valor Venal de Referência – VVR.

§ 2º Nos casos em que não for possível apurar o VVR, o valor do imóvel poderá ser calculado por meio de avaliação realizada por profissional técnico habilitado.

§ 3º Fica atribuída à Secretaria Municipal de Habitação a competência para representar o Município nos atos de lavratura das escrituras de transferência dos imóveis tratados neste artigo e para providenciar as averbações e registros necessários junto à competente Serventia de Registro de Imóveis.

§ 4º Os atos de averbação e registro poderão ser realizados pela donatária, às suas expensas.

Art. 52. A Secretaria Municipal de Habitação deverá instruir processos administrativos visando à atribuição de número de contribuinte individualizado para lotes ou unidades habitacionais de conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública, após a manifestação de irreversibilidade, independentemente da regularidade dos mesmos.

§ 1º O desdobro fiscal será implementado pela Secretaria Municipal da Fazenda, de acordo com a legislação pertinente.

§ 2º A existência de débitos anteriores não impedirá o desdobro fiscal, devendo esse ser cobrado, pelas vias ordinárias, do loteador ou do proprietário da gleba.

CAPÍTULO III

DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB-S

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

Art. 53. Os núcleos urbanos enquadrados como Reurb-S ficam isentos dos seguintes tributos:

I - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre a aquisição do primeiro direito real de unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

II - Taxa de Licença para Obras, Construção, Arruamentos e Loteamentos incidente sobre a regularização dos núcleos urbanos informais.

CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO

Art. 54. A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

Art. 55. A Reurb promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 56. O Município, quando concluir a Reurb, levantará judicialmente as eventuais prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º, do art. 38 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas.

Parágrafo único. Caso as importâncias despendidas não sejam integralmente ressarcidas, caberá ao Município pleitear judicialmente do loteador a parte faltante, aplicando-se o disposto neste Capítulo.

Art. 57. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II - elementos técnicos relacionados no art. 30 desta Lei;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

Art. 58. Caso o proprietário e/ou loteador do núcleo urbano não promova a Reurb, os danos urbanísticos e ambientais ocasionados pela sua implantação irregular poderão ser avaliados e cobrados do responsável, a título de indenização.

CAPÍTULO V

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA REURB

Seção I

Da arrecadação de imóveis abandonados

Art. 59. Nos termos dos arts. 84 e 85 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após 3 (três) anos ser incorporado à propriedade do Município.

Art. 60. A intenção referida no **caput** do artigo anterior será presumida quando, cessados os atos de posse, houver inadimplência com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel por 5 (cinco) anos, ou quebra de acordo de pagamento durante esse período.

Art. 61. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto nesta Lei e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

IV - a ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 1º Finalizado o procedimento acima sem que haja oposição do titular de domínio, o imóvel será declarado adjudicado por decreto.

§ 2º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 3º Passados os 3 (três) anos da data da arrecadação, o Poder Público deverá declarar por meio de Decreto o imóvel adjudicado ao patrimônio municipal e procederá o registro do mesmo em seu nome junto à serventia imobiliária competente, com cópia de todo o processo administrativo e decreto de adjudicação.

Art. 62. Após o procedimento de arrecadação prevista no art. 61, o imóvel poderá ser empregado diretamente pela Administração para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

Seção II

Da transferência do direito de construir para fins de regularização fundiária

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 63. No Município de São Paulo, a Transferência do Direito de Construir para fins de programas de regularização fundiária, prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e na Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, passa a ser regulada nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A utilização da Transferência do Direito de Construir somente é utilizável para a Reurb-S em núcleos urbanos informais consolidados até a data da entrada em vigor da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 64. Fica instituído o estoque anual de potencial construtivo adicional dedicado a programas de regularização fundiária, controlado pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.

§ 1º O estoque de potencial construtivo adicional previsto neste artigo será definido anualmente por Portaria do Secretário Municipal de Habitação, não excedendo a 10% (dez por cento) do potencial construtivo adicional consumido por intermédio do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir nos últimos 12 (doze) meses.

§ 2º A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB determinará, no ato formal de fixação do estoque anual previsto neste artigo:

I - a quantidade de metros quadrados inicialmente destinados aos processos de regularização fundiária das diferentes regiões do Município;

II - os critérios mínimos para a elegibilidade de interessados em propor a realização da transferência de direito de construir para os fins previstos nesta Lei;

III - a metodologia dos chamamentos públicos destinados a selecionar as propostas de utilização do programa de regularização fundiária previsto nesta Lei.

Art. 65. O estoque de potencial construtivo adicional previsto nesta Lei será utilizado nos programas de regularização fundiária como contrapartida ao ciclo de incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, incluindo os projetos de regularização fundiária e a doação de áreas privadas destinadas a esta finalidade.

Parágrafo único. Aplicam-se aos pedidos de adesão ao programa previsto nesta Lei as seguintes disposições:

I - a economicidade da utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir com Doação do Imóvel será demonstrada por intermédio de estudo de viabilidade econômica, que considerará os eventuais valores a despender em processo desapropriatório como paradigma de comparação aos custos associados ao processo;

II - os projetos de regularização fundiária poderão incluir as obras necessárias e ser doados conjuntamente ao imóvel cedente ou mediante utilização da Transferência do Direito de Construir sem Doação do Imóvel Cedente;

III - o valor estimado do projeto de regularização fundiária será apreciado por comissão especial de avaliação, instituída no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

IV - a quantidade de metros quadrados a serem recebidos nas doações de projetos de regularização fundiária será calculada considerando-se o terreno objeto da regularização.

Art. 66. Autorizada a realização da regularização fundiária por intermédio do instrumento da Transferência do Direito de Construir previsto nesta Lei, o procedimento da expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência será o previsto na Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB comunicará anualmente ao Conselho do Fundo Municipal de Urbanização – FUNDURB a quantidade de metros quadrados destinados ao estoque de potencial construtivo adicional previsto nesta Lei, bem como o total de metros quadrados do estoque consumidos no exercício anterior.

Seção III

Da desapropriação por hasta pública para fins de Reurb

Art. 67. O Poder Público Municipal, com base no art. 5º, parágrafo único, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941, poderá promover a desapropriação por hasta pública de imóveis para fins de Reurb.

§ 1º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a realização de procedimento administrativo que reconheça a finalidade de renovação urbana da medida, obtida por intermédio da regularização fundiária do imóvel a ser desapropriado.

§ 2º O decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública terá como fundamento a realização da Reurb no imóvel desapropriado.

§ 3º O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

I - valor da avaliação administrativa do bem;

II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

III - prazo para a promoção do procedimento de Reurb, nos termos estipulados no Decreto de Utilidade Pública;

IV - estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

V - a obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VI - registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento à Administração Municipal das importâncias devidas;

VII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

VIII - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações;

IX - previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso I constituirá o valor do imóvel para fins do art. 1.484 do Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

Art. 68. A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, I, 26, da Lei Federal nº 6.015, de 1973.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro e que estejam implantadas e integradas à cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo órgão responsável pela Reurb, conforme o previsto no art. 69, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Para a regularização prevista neste artigo, o órgão responsável pela Reurb deverá expedir documento declaratório de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º Considera-se integrado à cidade o parcelamento que possua infraestrutura essencial, nos termos do art. 32 desta Lei, e serviços públicos disponíveis.

§ 3º Os parcelamentos sem aprovação municipal e implantados em desconformidade com a planta original, que foram inscritos, averbados ou regularizados para fins registrários, conforme o previsto nos Provimentos nºs 02/80 e 03/82 do Juízo Corregedor Permanente dos Cartórios da Capital, poderão ter a situação jurídica regularizada pelo disposto neste artigo, desde que preenchidos seus requisitos.

§ 4º Para a expedição da Declaração de que trata o § 1º deste artigo, deverá o interessado apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 70. De acordo com o previsto no art. 74, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 71. Na eventual manifestação do Município para fins dos arts. 213, inciso II, ou 216-A, § 3º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Parágrafo único. Em caso de aparente sobreposição de prédios objeto da Reurb, quando do confronto da planta apresentada com aquelas de posse da administração, em especial, se elaboradas com base em levantamentos aerofotogramétricos, deverão, previamente à manifestação do Município, ser realizadas diligências junto ao imóvel para a constatação da situação real, podendo ser aceitas, para tanto, as diligências e verificações feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis nos termos dos arts. 213, § 12, e 216-A, § 15, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 72. No caso de áreas públicas municipais, o Executivo Municipal poderá converter por ato unilateral, os títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, anteriormente outorgados, em instrumento de legitimação fundiária, desde que o núcleo esteja devidamente dotado de infraestrutura e não apresente risco.

Art. 73. Na análise de qualquer requerimento de Reurb, a SEHAB deverá observar a existência de Processos de Regularização Fundiária em andamento, de Projetos de Urbanização em andamento, de obras em andamento, de projetos de requalificação urbana como Operações Urbanas, RENOVA, Projeto Heliópolis, Projeto Paraisópolis, e similares.

§ 1º Constatada a existência de quaisquer das situações indicadas no **caput** deste artigo, caberá ao órgão responsável pela Reurb elaborar relatório informando sobre a possibilidade ou não de continuidade da regularização pretendida, apontando, especialmente, o impacto que a pretensa regularização pode causar ao projeto em andamento, após manifestação do órgão responsável pelo Programa/Projeto.

§ 2º O relatório deverá ser submetido ao Secretário Municipal de Habitação, que deliberará sobre a continuidade do processo ou sobre seu indeferimento.

Art. 74. Fica o Executivo Municipal autorizado a criar programas:

I - para que a iniciativa privada execute pequenas obras de adequação de infraestrutura essencial ou melhorias ambientais e urbanísticas em núcleos objeto de Reurb, a serem indicados pelo Poder Público, bem como elaborar todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, incluindo cadastramento socioeconômico dos beneficiários e demais necessários à conclusão da Reurb;

II - para reforma de habitações localizadas em áreas regularizadas como Reurb-S.

Art. 75. Fica a SEHAB autorizada a instaurar, de ofício, o processo de Reurb, bem como a outorgar Legitimação Fundiária para a titulação de seus beneficiários finais:

a) dos núcleos urbanos consolidados de propriedade ou geridos pela Companhia Metropolitana de Habitação – COHAB, vinculados ao extinto FUNAPS;

b) dos núcleos urbanos consolidados vinculados ao Fundo Municipal de Habitação.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

Art. 76. O condomínio urbano simples e o direito real de laje serão regulamentados por Legislação Municipal específica, vinculados à criação de programa de Assistência Técnica.

Art. 77. Os serviços notariais e de registro solicitados pela municipalidade ou órgãos de sua Administração Indireta ficam isentos do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS correspondente à parcela que compõe, a esse título, os emolumentos nos termos do art. 19, parágrafo único, item 1, da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro 2002.

Parágrafo único. O valor correspondente aos emolumentos devidos pela municipalidade ou órgãos de sua Administração Indireta pela prática dos serviços notariais e de registro poderão ser compensados com o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 78. Fica autorizada a Secretaria Municipal da Habitação – SEHAB a efetuar todos os atos registrais necessários para regularizar a base fundiária de núcleos urbanos de vinculação, indicados para a construção de unidades ou empreendimentos habitacionais vinculados aos Programas Habitacionais ou Empreendimentos Habitacionais, sob a responsabilidade ou em parceria com a SEHAB, incluindo as Parcerias Público-Privadas de Habitação, bem como dos demais núcleos urbanos previstos nesta Lei.

§ 1º Para fins de atendimento ao disposto no **caput**, a SEHAB poderá, dentre outras medidas, propor demarcação urbanística, solicitar abertura de matrícula de área pública municipal, retificar, unificar, entre outros atos registrais imprescindíveis à viabilização da matrícula necessária à incorporação de empreendimento habitacional de interesse social ou a sua regularização.

§ 2º O exposto no **caput** deste artigo visa exclusivamente regularizar a base fundiária para viabilizar a aprovação dos empreendimentos, sua regularização e/ou sua comercialização, sendo que caberá à SEHAB a atuação, desde o ingresso dos pedidos até o atendimento de notas devolutivas e o efetivo registro.

§ 3º Ficam dispensados o projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF para a regularização da base fundiária de empreendimentos habitacionais.

§ 4º No caso de empreendimentos vinculados a programas de produção habitacional, poderá o Secretário Municipal de Habitação autorizar a incorporação, sendo licenciados urbanisticamente nos termos desta Lei e, subsidiariamente, da legislação municipal.

Art. 79. O art. 5º da Lei nº 14.665, de 8 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 5º Fica o Executivo autorizado a efetuar desafetação de áreas públicas municipais da classe de bens de uso comum do povo, situadas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, ocupadas por núcleos habitacionais de população de baixa renda, não relacionadas nesta Lei, e cuja situação esteja consolidada anteriormente a 22 de dezembro de 2016, com a finalidade de promover o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária,

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

utilizando-se para essa comprovação o voo de 2017, disponível no Mapa Digital da Cidade.

Parágrafo único. Também serão desafetadas por decreto áreas públicas municipais da classe de bens de uso comum do povo inseridas em núcleos urbanos de vinculação e/ou indicadas para construção de empreendimentos habitacionais vinculados a Programas Municipais ou a Parcerias Público-Privadas, mesmo que não estejam ocupadas por moradias." (NR)

Art. 80. O **caput** do art. 3º da Lei nº 16.803, de 17 de janeiro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º. O projeto urbanístico, denominado também de planta de implantação de HIS e projeto simplificado das edificações, deverá conter, no mínimo, a indicação:" (NR)

Art. 81. O art. 5º da Lei nº 16.803, de 17 de janeiro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 5º. No que tange às unidades adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, acessibilidade, cumprimento às normas do Corpo de Bombeiros, prevalecerá a situação encontrada à época do estudo preliminar previsto no inciso IV, do art. 2º, desta Lei.

Parágrafo único. Fica dispensada a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB." (NR)

Art. 82. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I - Lei Municipal nº 11.775, de 29 de maio de 1995;

II - Lei Municipal nº 15.720, de 24 de abril de 2013;

III - subitem 3.6.1, do item 3.6 da Tabela I, anexo da Lei nº 8.327, de 28 de novembro de 1975;

IV - Decreto nº 54.072, de 4 de julho de 2013;

V - inciso XIII, do art. 2º da Lei nº 16.803, de 17 de janeiro de 2018.

Art. 83. Os processos de Regularização Fundiária em andamento na Secretaria Municipal de Habitação, com fundamento na Lei Municipal nº 11.775, de 1995, serão convertidos ao procedimento da Reurb e classificados em Reurb-S ou Reurb-E, considerando-se os elementos e informações já existentes.

Parágrafo único. Os processos administrativos para a regularização de loteamentos inscritos ou não, implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não tenham Auto de Regularização, ou em havendo, não for possível o registro, serão arquivados como processo documental.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.

autuado por Rafael Nascimento barreto em 17/12/2021 14:31:30.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 84. O procedimento administrativo da Reurb seguirá, no que couber, o rito previsto na Lei nº 14.141, de 27 de março de 2006, que estabelece normas comuns aplicáveis aos processos administrativos no âmbito da Administração Municipal.

Art. 85. Poderão ser regularizadas nos termos da Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no Serviço de Registro de Imóveis competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação no Mapa Digital da Cidade (MDC), com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.

Art. 86. O Executivo deverá providenciar a inclusão do preço da Reurb na tabela de preços de serviços prestados por unidades da Prefeitura do Município de São Paulo.

Art. 87. O Executivo regulamentará esta Lei no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 88. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 89. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MILTON LEITE
Presidente

RAT/rnb.

Matéria DSP 24925/2021. Documento digitalizado e autenticado por RAFAEL NASCIMENTO BARRETO, juntado ao PL 672/2021 por Rafael Nascimento barreto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=346029.