

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****Núcleo de Preparo e Registro de Atos Oficiais**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Ofício ATL SEI nº 072988742

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos diretamente pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênios congêneres.

Em suma, a propositura (i) autoriza a regularização fundiária por meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana - Reurb com outorga de legitimação fundiária, de acordo com os preceitos da Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017; (ii) autoriza a remissão de débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso; e (iii) estabelece regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

Umas das marcas do acelerado processo de urbanização vivenciado pela capital, especialmente a partir da década de 1960, foi sem dúvida a proliferação de assentamentos irregulares e ocupações em áreas de risco, em áreas ambientalmente protegidas e em áreas públicas destinadas ao uso comum.

Como forma de conter o processo de exclusão social e segregação espacial que caracterizou o intenso processo de ocupação e parcelamento irregular, o Município investiu em diversos programas de produção habitacional ao longo das últimas décadas.

Essa produção pública de Habitação de Interesse Social – HIS ocorreu em larga escala, por meio de diferentes programas que foram desenvolvidos ao longo do tempo, com objetivos e linhas de ações diferentes, dentre os quais podemos citar o Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, o FUNAPS Comunitário e o Programa de Urbanização e Verticalização de Favelas – PROVER.

Apesar do enorme esforço realizado pela Administração Pública por meio desses programas, que tiveram o grande mérito de contribuir para a melhoria da qualidade de vida de milhares de famílias e amenizar o crescente déficit habitacional, resta pendente até hoje o reconhecimento da propriedade em nome de beneficiários finais.

Erguidos em sua maioria a partir dos anos 1980, essas edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais foram construídos em terrenos com irregularidades de várias naturezas, tais como áreas sem matrícula no cartório de registro de imóveis e áreas em processo de

desapropriação, ocasionando grande dificuldade para o equacionamento da base fundiária e, por fls. 2 consequência, para a aprovação dos projetos previamente à sua implantação.

Segundo dados disponíveis no HabitaSampa, em julho de 2019 havia 4.152 núcleos urbanos informais mapeados (favelas, loteamentos e núcleos urbanizados), o que corresponde a 1.231.056 domicílios atingindo cerca de 4.924.224 habitantes na cidade de São Paulo.

Resumidamente, vale dizer que cerca de 30% (trinta por cento) do total de domicílios do Município estão em situação irregular.

Essa situação trouxe enorme prejuízo aos beneficiários finais dos programas, pois, ao ingressarem na nova moradia, arcavam com os custos de pagamento das prestações do Termo de Permissão de Uso, para ao final adquirirem propriedade do imóvel.

O fato é que ante a irregularidade, milhares de beneficiários já quitaram seus imóveis, outros têm poucas prestações em atraso, alguns já faleceram e outros venderam para terceiros por meio dos ditos “contratos de gaveta”, pois não tiveram alternativas ante as vicissitudes da vida.

Tal condição resulta em necessidades habitacionais diversas, cuja forma de solução se opera por meio da intervenção em território com base em diferentes programas habitacionais.

Assim, foi estruturado o Plano de Metas do Município (gestão 2021-2024) para responder a tais necessidades e ampliar o direito à moradia na Cidade de São Paulo e para, além disso, organizar e planejar as prioridades da Secretaria de Habitação.

Desta feita, é de fácil percepção que a titulação e o registro das unidades habitacionais contribuem para a erradicação da pobreza e para a redução das desigualdades sociais, além de afastar a situação de clandestinidade das moradias e dos moradores e conferir às famílias destinatárias da titulação acesso ao mercado formal pela possibilidade da comprovação de sua propriedade, bem como garantir a possibilidade da obtenção de crédito e de financiamento em contratos habitacionais

Evidenciada, pois, a importância da regularização fundiária proposta, que constitui mecanismo de inserção social e circulação de riquezas, e amparado nas razões que a justificam, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.

RICARDO NUNES

Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Ricardo Luis Reis Nunes

Prefeito(a)

Em 31/10/2022, às 15:43.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **072988742** e o código CRC **ED39C7F0**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6014.2022/0000624-1

SEI nº 072988742

Matéria PL 612/2022. Documento digitalizado e autenticado por DIEGO MARINETTO. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriDocumento?PID=413641>.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos diretamente pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênios congêneres.

Art. 1º Poderão ser regularizados por meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, com outorga de legitimação fundiária, de acordo com os preceitos da Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênios congêneres.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei e promoção da legitimação fundiária, consideram-se núcleos urbanos informais consolidados as edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais citados no “caput” deste artigo comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º A Certidão de Regularização Fundiária – CRF será expedida pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, constituindo-se em ato de aprovação da regularização das edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais previstos no art. 1º desta Lei, devendo ser levada a registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A regularização fundiária das edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais previstos nesta Lei somente será realizada para os imóveis que não apresentem riscos estruturais irreversíveis ou qualquer outro elemento de fato que impeça a regularização fundiária no local, nos termos que dispuser o regulamento, devendo tal condição ser expressamente atestada no processo de Reurb.

§ 2º A CRF constitui título útil e suficiente ao licenciamento edilício das edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais previstos nesta Lei, devendo ser providenciado o encaminhamento de cópia da certidão, acompanhada das plantas, à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, para instrução dos processos sob sua responsabilidade e expedição das licenças e alvarás pertinentes.

Art. 3º Apresentado o justo título da ocupação, a titulação das unidades residenciais dos imóveis ocorrerá em nome dos seus efetivos ocupantes por ocasião da realização do respectivo processo de regularização fundiária.

§ 1º Serão considerados justo título para fins de atendimento ao disposto no “caput” deste artigo os contratos e compromissos particulares de venda e compra, termos de doação, escritura de cessão de direitos ou outros documentos que indiquem transmissão definitiva da unidade habitacional, a serem encartados ao processo de Reurb.

§ 2º Na ausência do justo título, a comprovação da ocupação do imóvel ocorrerá mediante procedimento administrativo que determine a titularidade da ocupação da unidade habitacional.

Art. 4º Nos imóveis a serem regularizados mediante o procedimento previsto nesta Lei as unidades

destinadas à exploração comercial serão de propriedade do condomínio edilício na qual se localizam. fls. 5

§ 1º O processo de Reurb garantirá aos ocupantes das unidades previstas no “caput” deste artigo a continuidade da atividade não residencial, desde que autorizada pela legislação em vigor e mediante celebração de novo ajuste com o condomínio edilício nas quais se localizam, observadas as disposições dos arts. 51 e seguintes da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 2º O disposto no “caput” e no § 1º deste artigo não se aplica às unidades localizadas em empreendimentos financiados com recursos da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP a que se refere o art. 5º desta Lei.

§ 3º Havendo ação possessória em curso, promovida pela Administração Municipal Direta, a legitimação fundiária das unidades residenciais e não residenciais deverá ser comunicada à Procuradoria Geral do Município para tomada das providências cabíveis.

Art. 5º Considerando a utilização da carteira imobiliária da COHAB-SP como fonte de direitos creditórios securitizados junto à empresa Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos – SPDA, aos imóveis oriundos de empreendimentos financiados com recursos da COHAB-SP e cujos financiamentos das ocupações das unidades habitacionais tenham sido suportados pela empresa aplica-se o disposto neste artigo.

§ 1º A legitimação fundiária resultará na regularidade tabular dos empreendimentos, com o registro das unidades residenciais e não residenciais em nome da COHAB-SP e a averbação dos contratos de financiamento habitacional nas respectivas matrículas.

§ 2º A COHAB-SP decidirá, fundamentadamente, sobre a continuidade das ações possessórias no tocante aos imóveis localizados nos empreendimentos tratados no “caput” deste artigo.

Art. 6º Fica a COHAB-SP autorizada a abrir programa de renegociação e regularização contratual com prazo determinado para as unidades não residenciais, com vistas a reconhecer os atuais ocupantes como permissionários, desde que comprovada a boa-fé e assumidos os saldos das dívidas não prescritas, podendo firmar contratos de termos de permissão de uso ou de locação comercial regida pela Lei Federal nº 8.245, de 1991, sob a condição de que não haja saldo em atraso.

Parágrafo único. A dívida negociada nos termos do “caput” poderá ser parcelada pelo mesmo prazo contratual, desde que a parcela mensal não seja inferior a R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), valor este a ser atualizado nas condições definidas em regulamento.

Art. 7º A legitimação fundiária prevista nesta Lei implica a remissão dos débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso dos beneficiários residentes em edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social, desde que comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A remissão prevista no “caput” deste artigo incidirá sobre os valores devidos a título de ocupação das unidades residenciais e não residenciais dos imóveis objeto de regularização fundiária, bem como sobre eventuais valores devidos a título de quotas condominiais, independentemente da ocupação atual de tais unidades.

§ 2º Os imóveis oriundos de empreendimentos financiados com recursos da COHAB-SP não são abrangidos pela remissão de débitos tratada neste artigo.

Art. 8º As edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais regularizados na forma desta Lei deverão constituir condomínio conforme a legislação específica.

Parágrafo único. A SEHAB apoiará a constituição de condomínio e as ações de autogestão condominial nos termos dispostos em regulamento.

Art. 9º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 10. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



Ricardo Luis Reis Nunes

Prefeito(a)

Em 31/10/2022, às 15:43.

fls. 6

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **072988262** e o código CRC **F8FEDEF8**.

Matéria PL 612/2022. Documento digitalizado e autenticado por DIEGO MARINETTO. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?pid=413641>.