CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 612/2022.

De autoria do Executivo, o presente 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".*

A iniciativa, em suma, estabelece que poderão ser regularizados por meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, com outorga de legitimação fundiária, 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 convênio congêneres.

Estabelece ainda que a regularização fundiária 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, devendo tal condição ser expressamente atestada no processo de Reurb.

Define que a titulação das unidades residenciais dos imóveis ocorrerá em nome dos seus efetivos ocupantes por ocasião da realização do respectivo processo de regularização fundiária, e que as unidades destinadas à exploração comercial serão de propriedade do condomínio edilício na qual se localizam, à exceção das unidades localizadas em empreendimentos financiados com recursos da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

Autoriza a COHAB-SP a abrir programa de renegociação e regularização contratual com prazo determinado para as unidades não residenciais, com vistas a reconhecer

Matéria PAR 1225/2022. Documento assinado digitalmente por FERNANDO HOLIDAY SILVA BISPO em 10/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por Fernando Holiday. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415672.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

os atuais ocupantes como permissionários, desde que comprovada a boa-fé e assumidos os saldos das dívidas não prescritas, além de 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.

Por fim, indica que a legitimação fundiária prevista implica na 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, excluídos os imóveis oriundos de empreendimentos financiados com recursos da COHAB-SP.

Na justificativa do projeto, o autor explica que a medida se faz necessária pois, apesar do enorme esforço realizado pela Administração Pública para a redução do déficit habitacional através de diversos programas de produção habitacional, restaria pendente o reconhecimento da propriedade em nome de beneficiários finais, evidenciando-se a importância da regularização fundiária proposta que constitui mecanismo de inserção social e circulação de riquezas.

Considerada **legal** pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a proposição foi encaminhada para análise destas Comissões de Mérito, a fim de ser analisada, conforme previsto no art. 47 do Regimento Interno desta Casa.

No tange à política urbana, a iniciativa visa aprimorar as normas aplicáveis ao município, complementando os instrumentos urbanísticos vigentes, essenciais ao processo de regularização fundiária, que compreende medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas, especialmente, ao reconhecimento da propriedade em nome de beneficiários finais e a remissão de débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso.

Destaque-se que a legitimação fundiária, segundo o art. 23 da Lei Federal nº 13.465 de 2017, constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área

Matéria PAR 1225/2022. Documento assinado digitalmente por FERNANDO HOLIDAY SILVA BISPO em 10/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por Fernando Holiday. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415672.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Ante o exposto, considerando que os instrumentos e procedimentos previstos pela Lei Federal que instituiu a Reurb são essenciais à política habitacional e à política de desenvolvimento urbano do município, frente à necessidade em tela, a **Comissão de Política** Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se **favoravelmente** a sua aprovação.

A Comissão de Administração Pública, tendo em vista que a propositura visa aperfeiçoar a legislação vigente, contribuindo para o efetivo desempenho do papel do Poder Público Municipal, posiciona-se **favoravelmente** a sua aprovação.

A Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher, considerando o caráter meritório da iniciativa em apreço, no sentido de propiciar a regularização dos parcelamentos informais com o intuito de garantir o acesso à terra urbanizada, principalmente às famílias de baixa renda, manifesta-se **favoravelmente** a sua aprovação.

Quanto ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, uma vez que as despesas decorrentes da execução da lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário, posicionando-se com parecer **favorável** à proposição.

Sala das Comissões Reunidas, em

Matéria PAR 1225/2022. Documento assinado digitalmente por FERNANDO HOLIDAY SILVA BISPO em 10/11/2022 e juntado ao PL 612/2022 por Fernando Holiday. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=415672.