SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 612/22

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 e sobre procedimento administrativo de avaliação e indenização de construções em assentamento urbanos de interesse social.

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

CMSP - 993.2... - 25/11/2022 - ...:49 - 00674 - 1/...

Matéria APOIO 39/2022. Documento digitalizado e autenticado por CESAR UEMA, juntado ao PL 612/2022 por CÉSAR UEMA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=417511.

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.

§ 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

Matéria APOIO 39/2022. Documento digitalizado e autenticado por CESAR UEMA, juntado ao PL 612/2022 por CÉSAR UEMA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=417511.

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

Matéria APOIO 39/2022. Documento digitalizado e autenticado por CESAR UEMA, juntado ao PL 612/2022 por CÉSAR UEMA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=417511.

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 O art. 2° da Lei n° 17.777, de 19 de abril de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2° .....

.....

III - em imóveis públicos, nos quais seja necessário realizar a remoção dos ocupantes para fins de implantação de obras efetuadas pelo Poder Público Municipal, ou na hipótese de os imóveis estarem localizados em área de risco, comprovada esta condição mediante emissão de laudo da Defesa Civil e Subprefeitura, em ambos os casos, independentemente da sua regularidade urbanística.

IV - em imóveis privados, independentemente da sua regularidade urbanística, nos quais seja necessária realizar a remoção dos ocupantes para fins de implantação de obras efetuadas pelo Poder Público Municipal, ou na hipótese de, cumulativamente, ocorrerem as seguintes condições:

Matéria APOIO 39/2022. Documento digitalizado e autenticado por CESAR UEMA, juntado ao PL 612/2022 por CÉSAR UEMA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=417511.

a) os imóveis devem estar localizados em área de risco, comprovada esta condição mediante emissão de laudo da Defesa Civil e Subprefeitura, independentemente da sua regularidade urbanística;

b) a propriedade tabular não seja a mesma do possuidor com posse justa e legítima do imóvel, impedindo o acesso do ocupante à indenização do bem devida por sua desapropriação.

....." (NR)

Art. 10. O § 1° do art. 3° da Lei n° 17.777, de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3° .....

§ 1° Aos imóveis residenciais e não residenciais existentes há mais de 5 (cinco) anos, aplica-se a bonificação de interesse social no valor de até R$ 30.000,00 (trinta mil reais), utilizando-se a seguinte fórmula, limitado o valor máximo de indenização aos ocupantes do imóvel a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais):

....." (NR)

Art. 11. Ficam revogadas as alíneas "a" e "b" do inciso II do art. 2° e o § 2° do art. 3° da Lei n° 17.777, de 19 de abril de 2022.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Matéria APOIO 39/2022. Documento digitalizado e autenticado por CESAR UEMA, juntado ao PL 612/2022 por CÉSAR UEMA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=417511.