



PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre o procedimento de desmembramento de imóveis Pós-Reurb, vertical ou horizontal, resultantes de regularização fundiária urbana no Município de São Paulo e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e procedimentos para o desmembramento vertical ou horizontal de lotes em área urbana que contenham mais de um domicílio com titulares distintos, cuja matrícula tenha sido aberta por meio de processo de regularização fundiária e que destine aos proprietários frações ideais da propriedade do lote.

Parágrafo único. O desmembramento previsto no *caput* tem por finalidade possibilitar a máxima individualização possível dos imóveis.

Art. 2º Os titulares de que trata o art. 1º, mediante comum acordo, poderão solicitar o desmembramento vertical ou horizontal de seus respectivos imóveis diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando dispensada a aprovação municipal.

§ 1º Para instruir a solicitação de desmembramento, deverá ser apresentado:

I - um croqui esquemático do lote, devidamente assinado por todos os proprietários envolvidos, que contenha:

- a) a localização de cada domicílio dentro do lote;
- b) a indicação da entrada de cada domicílio.

II - Um quadro descritivo, acompanhando o croqui, contendo as seguintes informações:

- a) a área total do lote;
- b) a metragem quadrada de cada domicílio;
- c) a metragem quadrada de área comum do lote, se houver;
- d) a metragem quadrada da porção do lote que caberá a cada proprietário após o desmembramento.

§ 2º O comum acordo entre os titulares poderá ser formalizado por meio de documento público ou particular.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
GABINETE DO VEREADOR HÉLIO RODRIGUES



Art. 3º O requerimento de desmembramento será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos moldes do condomínio urbano simples ou direito de laje, em conformidade com a legislação federal aplicável e observadas as particularidades estabelecidas nesta Lei e demais legislações em regência.

Parágrafo único. A individualização dos imóveis, por meio do condomínio urbano simples ou direito de laje, garantirá a cada titular a matrícula própria de sua unidade, com as respectivas áreas privativas e, se for o caso, as frações ideais das áreas comuns.

Art. 4º As despesas relativas ao processo de desmembramento vertical, incluindo emolumentos cartorários e custos de elaboração do croqui e do quadro descritivo, serão de responsabilidade dos titulares, conforme acordado entre eles.

Art. 5º. As disposições contidas nessa lei poderão ser aplicadas pelo Poder Executivo aos processos de regularização fundiária em curso, ou futuros.

Art. 6º O Poder Executivo Municipal, no que couber, regulamentará esta Lei, visando garantir sua plena aplicação.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei dispõe sobre o procedimento de desmembramento de imóveis PÓS-REURB, vertical ou horizontal, no Município de São Paulo, estabelecendo normas e procedimentos aplicáveis a lotes urbanos que contenham mais de um domicílio com proprietários distintos, cuja matrícula tenha sido aberta por meio de processo de regularização fundiária e que, atualmente, destine aos proprietários frações ideais do lote (art. 1º).

A iniciativa tem finalidade pública clara: possibilitar a máxima individualização possível dos imóveis (parágrafo único do art. 1º), fortalecendo a segurança jurídica das famílias beneficiárias da regularização fundiária e aprimorando os efeitos práticos do processo de REURB, para além da mera abertura de matrícula e da atribuição de frações ideais.

Na cidade de São Paulo, é notório — e em grande medida majoritário nas áreas populares consolidadas — o padrão de moradia caracterizado por casas com mais de um pavimento, construídas progressivamente ao longo do tempo, em que cada pavimento costuma corresponder à residência de uma família. Esse arranjo, embora legítimo como solução social e urbana de permanência e adensamento, traz desafios quando, ao final da regularização fundiária, as famílias passam a constar em uma mesma matrícula com um único título de propriedade, com repartição por frações ideais, sem a individualização registrária plena de cada unidade efetivamente ocupada.

Nesse cenário, cabe registrar — de forma expressa e elogiosa — o mérito da política de regularização fundiária da Prefeitura de São Paulo, que vem avançando com estrutura administrativa, técnica e institucional capaz de coordenar múltiplos órgãos e procedimentos, enfrentando a complexidade jurídica, urbanística, social e ambiental dos núcleos urbanos informais. Essa atuação municipal tem sido decisiva para reduzir vulnerabilidades historicamente associadas à informalidade, como o risco de remoções e conflitos possessórios, contribuindo para a efetivação do direito à moradia e do direito à cidade, bem como para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Ocorre que, mesmo quando a REURB é bem-sucedida e culmina na abertura de matrícula e na atribuição de titularidade, a experiência prática revela que a titulação por fração ideal, em imóveis com múltiplas moradias (um pavimento por família), pode deixar remanescente um problema cotidiano: a persistência de incertezas sobre a individualização do direito de cada núcleo familiar, com impactos diretos na vida civil e econômica dessas pessoas.

Em termos simples: há famílias que, embora residam em unidades distintas e identificáveis, seguem vinculadas a um único título, o que pode dificultar — ou encarecer — atos da vida civil, a obtenção de crédito, a formalização de contratos, a transmissão hereditária, a



gestão de responsabilidades e, sobretudo, a proteção contra disputas internas ou externas que se aproveitam da falta de individualização.

É exatamente para enfrentar esse ponto que o Projeto de Lei se mostra oportuno e necessário. A proposta autoriza que os proprietários, mediante comum acordo, possam solicitar o desmembramento vertical ou horizontal de seus respectivos imóveis diretamente no Cartório de Registro de Imóveis competente, com dispensa de aprovação municipal (art. 2º). Essa opção legislativa é adequada e eficiente, pois: (i) preserva a racionalidade administrativa da política municipal de regularização de modo a evitar reprocessamentos e filas de aprovação; (ii) concentra o ato de individualização no ambiente registral próprio, com observância da legislação federal aplicável, e ; (iii) valoriza a autonomia dos interessados, desde que exista consenso formalizado.

Para garantir simplicidade e viabilidade, o projeto define um conjunto mínimo de documentos para instrução do pedido: um croqui esquemático assinado por todos os proprietários, contendo a localização e a entrada de cada domicílio, e um quadro descritivo com informações objetivas de área total do lote, metragens de cada domicílio, áreas comuns (se houver) e a porção que caberá a cada proprietário após o desmembramento (art. 2º, §1º). O comum acordo poderá ser formalizado por documento público ou particular (art. 2º, §2º), o que reforça o caráter desburocratizante e inclusivo da medida.

O Projeto de Lei também orienta que o registro do desmembramento seja realizado nos moldes do condomínio urbano simples ou do direito de laje, “em conformidade com a legislação federal aplicável” (art. 3º), assegurando que a individualização resulte na matrícula própria de cada unidade, com suas áreas privativas e, quando cabível, frações ideais das áreas comuns (parágrafo único do art. 3º).

Essa técnica legislativa é especialmente compatível com a realidade paulistana das edificações **um pavimento por família**, pois permite que cada núcleo familiar passe a ter título próprio, correspondente à sua unidade efetiva.

Assim, com o PL, a cidade dará um passo além: sairá de uma situação em que, frequentemente, várias famílias compartilham um único título para um cenário em que se viabiliza o desmembramento e a entrega de títulos individualizados, aumentando de forma concreta a segurança jurídica dessas famílias. Isso reduz o espaço para litígios, fortalece a estabilidade das relações familiares e patrimoniais e consolida, na prática, os resultados sociais da Reurb.

Ainda, a proposta aloca de forma transparente os custos do procedimento aos interessados, conforme ajuste entre eles (art. 4º), e prevê aplicabilidade também a processos de regularização em curso ou futuros (art. 5º), além de autorização para regulamentação pelo Poder Executivo no que couber (art. 6º, na redação do projeto). Com



isso, a norma se apresenta como instrumento de aperfeiçoamento incremental da política pública existente — que merece reconhecimento —, removendo um gargalo típico das regularizações em contextos de moradia verticalizada informal.

É crucial destacar o recorte legislativo singular desta proposta em relação a outras iniciativas que abordam o direito real de laje e o condomínio urbano simples no Município de São Paulo.

Enquanto os Projetos de Lei nº 423/2020 e nº 690/2021 (este último apenas ao primeiro por similaridade de assunto) têm como objetivo principal estabelecer e regulamentar, de forma mais ampla e conceitual, as diretrizes para a instituição do direito real de laje e do condomínio urbano simples em conformidade com a legislação federal (Lei nº 13.465/2017), o presente Projeto de Lei concentra-se em uma etapa posterior e procedural.

Nossa proposição visa aprimorar a política urbana municipal, direcionando-se especificamente ao desmembramento de imóveis já regularizados pela Reurb, que ainda operam sob a lógica de frações ideais, uma realidade urbana de interesse local consolidada em São Paulo.

Dessa forma, este Projeto de Lei não se sobrepõe, mas complementa e otimiza o arcabouço legal existente. Ele se insere na competência do município para legislar sobre política urbana de interesse local, focando na simplificação de um procedimento administrativo específico que visa à máxima individualização possível de imóveis pós-Reurb.

A inovação central reside na desburocratização desse processo, permitindo que os proprietários solicitem o desmembramento vertical ou horizontal diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, sem a necessidade de aprovação municipal prévia – uma particularidade que atende à demanda por agilidade e eficiência para os beneficiários da regularização fundiária.

Ao focar no procedimento de desmembramento para imóveis Pós-Reurb, cuja matrícula já foi aberta e cujos proprietários detêm frações ideais, este PL aborda um gargalo prático da política de regularização fundiária. Ele oferece uma solução concreta para a insegurança jurídica e as dificuldades cotidianas enfrentadas por famílias que, embora residam em unidades distintas, permanecem vinculadas a um único título de propriedade.

Assim, o projeto reforça a função social da propriedade e do direito à moradia, promovendo a plena efetivação dos resultados da REURB e aprimorando a gestão urbana ao nível municipal, sem adentrar na esfera de definição dos institutos jurídicos já abordados pelos PLs 423/2020 e 690/2021.

Diante do exposto, considerando o interesse público envolvido, a aderência à realidade urbana do Município de São Paulo e o potencial de ampliação da segurança jurídica das



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
GABINETE DO VEREADOR HÉLIO RODRIGUES



famílias regularizadas, contamos com o apoio dos Nobres Pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.