



PARECER CONJUNTO Nº **DAS COMISSÕES REUNIDAS DE**
POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 1489/2025.

De iniciativa do Nobre Vereador Fabio Riva, o presente projeto de lei visa alterar a Lei nº 17.734/2022, de 17 de janeiro de 2022, que regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária.

A propositura visa promover ajustes na legislação municipal de regularização fundiária, especialmente quanto à delimitação temporal e às condições de enquadramento dos núcleos urbanos passíveis de regularização. Nesse sentido, estabelece que a regularização mediante legitimação fundiária poderá ser aplicada a núcleos urbanos comprovadamente existentes até a data de publicação da lei, bem como amplia a possibilidade de regularização para núcleos implantados até essa data, ainda que situados em áreas ambientalmente protegidas, como Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais, APAs e zonas classificadas como ZEP, ZEPDS, ZPDSr ou ZEPAM. Ademais, altera dispositivo da Lei nº 14.665/2008 para autorizar a desafetação de áreas públicas ocupadas por população de baixa renda, cuja ocupação esteja consolidada até a data de publicação da Lei nº 17.734/2022.

Segundo justificativa apresentada, a proposta visa readequar os prazos finais dos pedidos de regularização fundiária.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** da propositura.

Sob o aspecto urbanístico e ambiental, a iniciativa insere-se no âmbito dos instrumentos da política urbana destinados à regularização fundiária, devendo ser analisada à luz da necessária compatibilização entre o direito à moradia digna e a proteção ambiental, sobretudo em áreas ambientalmente sensíveis. Nesse sentido, a proposta reconhece a competência municipal para definir o marco temporal e o espaço territorial aplicáveis à



legitimação fundiária, promovendo a atualização do dispositivo vigente em consonância com as transformações urbanas verificadas no território ao longo da última década. Tal ajuste normativo contribui para o aperfeiçoamento dos mecanismos de regularização fundiária, com potencial de beneficiar famílias de baixa renda residentes em assentamentos urbanos consolidados, observados os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos no Plano Diretor Estratégico, especialmente no que tange à função social da cidade; à função social da propriedade urbana e da posse; à equidade e a inclusão social e territorial; o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados; e à gestão democrática da cidade.

Portanto, considerando que os instrumentos e procedimentos instituídos pela Regularização Fundiária Urbana (Reurb) são fundamentais para a promoção do acesso à terra urbanizada, para a efetivação da política habitacional e para a implementação da política de desenvolvimento urbano no Município, especialmente diante da expressiva demanda por regularização de assentamentos informais, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** manifesta-se **favoravelmente** à aprovação da propositura.

Quanto ao aspecto financeiro, a **Comissão de Finanças e Orçamento** nada tem a opor à propositura, uma vez que as eventuais despesas decorrentes de sua execução correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário. Cumpre destacar, ademais, que a regularização fundiária, ao promover a formalização de imóveis e a inserção de áreas atualmente informais no cadastro imobiliário municipal, tende a ampliar a base tributária do Município, com reflexos positivos na arrecadação de tributos. Tal processo também contribui para a redução de passivos urbanísticos e administrativos, além de conferir maior eficiência à gestão fiscal e territorial.

Nesse sentido, a medida apresenta potencial de geração de benefícios fiscais indiretos e de incremento de receitas no médio e longo prazo, ao mesmo tempo em que promove a racionalização dos gastos públicos vinculados à urbanização e à prestação de serviços. Diante do exposto, a **Comissão de Finanças e Orçamento** posiciona-se **favoravelmente** à aprovação da proposição.



Sala das Comissões Reunidas, em