



# Câmara Municipal de São Paulo

## Gabinete do Vereador Zé Turin

PROJETO DE LEI Nº

PL

571/2019

APROVADO EM 1ª DISCUSSÃO  
VOLTA À 2ª DISCUSSÃO  
11 DEZ. 2019  
PRESIDENTE

Regulamenta no âmbito do município de São Paulo os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do município de São Paulo, abrangendo as medidas urbanistas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

§ 1º O Poder Público municipal formulará e desenvolverá, no espaço urbano, as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, de forma a buscar a ocupação do solo de maneira eficiente e combinar o seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018..

SUS - ATUADO - PÓLEI - PLENEÁRIO - 25.02.2019 - 9020

APROVADO EM 1ª DISCUSSÃO  
VOTAÇÃO Nº 45  
11 DEZ 2019  
PRESIDENTE

Segue(m) juntado(s), nesta data,  
documento(s) rubricado(s) sob nº  
02 a 44 e folha de informação  
sob nº 45. 05.09.19  
Ass: Cravio de Souza Moreira  
Técnico Administrativo  
RE 1479



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Art 2º Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Poder Público Municipal, o disposto no art. 10 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, a seguir:

- I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Art. 3º Para os fins do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e nesta Lei, considera-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado - aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município ou pelo Distrito Federal;

IV - demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município ou do Distrito Federal;

V - Certidão de Regularização Fundiária - CRF - documento expedido pelo Município ou pelo Distrito Federal ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse - ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VII - legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb; e

VIII - ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

IX – ZEIS: a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 4º Aplicam-se para a Reurb, no que couber, as disposições urbanísticas municipais vigentes para a regularização fundiária e demais normais municipais, federais e estaduais pertinentes.

Art. 5º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS, conforme dispõe o § 2º do art. 18, da Lei 13.465, de 2017.

Art. 6º Não é admitida a Reurb em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República.

Art. 7º O disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017 se aplica aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 1972.

### MODALIDADES DA REURB

Art. 8º A Reurb compreende duas modalidades, nos termos da Lei Federal nº 13465, de 2017:

I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal; e

II - Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I, previsto no art.13, II, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

§ 2º Na Reurb, o Poder Público municipal poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 3º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

§ 4º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Poder Público Municipal, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

Art. 9º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal, consideradas as peculiaridades locais e regionais.

Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País.

### DA REURB EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, ÁREA DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL E PROTEÇÃO DE MANANCIAL

Art. 10 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo Estado de São Paulo e Município de São Paulo, observará, também, o disposto nos art. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Parágrafo único. Cabe ao Poder Público Municipal a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o caput deste artigo.

Art. 11 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o caput pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.

Art. 12 Na Reurb em núcleos urbanos informais situados às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Art. 13 A aprovação municipal Reurb de que trata o § 4º do art. 3º do Decreto Federal n. 9.310, de 2018, corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental, se o Município de São Paulo tiver órgão ambiental capacitado.

§ 1º A aprovação ambiental a que se refere o caput corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do caput do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 2º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua, em seus quadros ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11 da Lei Federal 13.465, de 2011, independentemente da existência de convênio com os Estados ou com a União.

§ 3º O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de





# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na Reurb de Interesse Social - Reurb-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei Federal nº 12.651, de 2012:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 5º Na Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 2012:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
- IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;
- V - especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII - avaliação dos riscos ambientais;
- IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;
- X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 6º Para fins da regularização ambiental prevista no § 5º, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

§ 7º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso anterior poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 8º Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

### DA REURB EM ÁREA DE RISCOS

Art. 14 Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a que se refere o inciso VII do caput do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Poder Público municipal poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

### DOS LEGITIMADOS

Art.15 Poderão requerer a instauração da Reurb, no âmbito do Município de São Paulo:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nas hipóteses de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 4º Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade do domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo informar com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.



# Câmara Municipal de São Paulo

## Gabinete do Vereador Zé Turin

### DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 16 Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, conforme estabelece o art. 15 da Lei Federal n.13.465, de 2017, os seguintes institutos jurídicos na área da competência municipal:

- I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- III – a arrecadação de bem vago, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IV – o consórcio imobiliário, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- V – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do artº 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VI- o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII – a requisição, em caso de perigo iminente, nos termos do § 3º do art. 1228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
- IX – a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- X – alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

- XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII – a concessão de direito real de uso;
- XIII – a doação;
- XIV – a compra e venda;
- XV – o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII do Decreto Federal n. 9.310, de 2018;
- XVI – o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei Federal nº 13.465, de 2017; e
- XVII – condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, nos termos do art. 8º do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 17 Na Reurb-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Público titular do domínio e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Federal nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018, , homologado pelo juiz.

Art. 18 Na Reurb-S, promovida sobre bem público, o registro projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente.

§ 1º Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo;

II - estado civil; e

III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Poder Público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.





# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 6º Na Reurb-S promovida pela União, pelos Estados ou pelo Distrito Federal em áreas de suas propriedades, caberá a estes a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior, conforme previsto no § 5º .

### DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19 A legitimação fundiária 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 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, nos termos da Lei Federal n. 13.465, de 2017 e Decreto Federal n. 9.310, de 2018..

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

- I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos municipais, o Poder Público municipal as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Poder Público municipal encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 6º Para fins do disposto no §5º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§ 7º O Poder Público municipal poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§ 8º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

Art. 20 Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 2009, o Poder Público municipal poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, para conferir propriedade aos ocupantes.

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere o caput, o órgão público municipal responsável deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal n. 9.310, de 2018.

### DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 21 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 3º O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores,



# Câmara Municipal de São Paulo

## Gabinete do Vereador Zé Turin

nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil.

### DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 22 A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade; e,
- VI - expedição de Certidão da Regularização Fundiária (CRF) pelo Poder Público Municipal, por meio da autoridade competente.

§ 1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

- I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e
- II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 2º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 2017, a inexistência de lei municipal específica que trate de



# ***Câmara Municipal de São Paulo***

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art 23 Compete a autoridade municipal competente:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a CRF

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput será de responsabilidade do ente federativo instaurados.;

§ 2º O Poder Público municipal deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Poder Público municipal implicará a fixação automática da modalidade de classificação indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Poder Público municipal, por meio de estudo técnico que a justifique.

Art. 24 Instaurada a Reurb, o Poder Público Municipal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Caberá ao Poder Público municipal notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 2º Quanto aos imóveis públicos, o Poder Público municipal, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º O Poder Público municipal poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas acima, previstos nos § 1º e 2º do art. 24 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e
- II - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

§ 8º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.



# **Câmara Municipal de São Paulo**

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 9º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 10 O Poder Público municipal poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 11. Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Poder Público Municipal e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 12 Considera-se infundada a impugnação que:

- I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;
- II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 13 Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Poder Público municipal realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

Art. 25 Instaurada a Reurb, compete ao Poder Público municipal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Poder Público municipal, a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Poder Público municipal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Poder Público municipal poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários.

§ 3º Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 4º Quando a área a ser regularizada for pública, que não seja do Município de São Paulo, poderá ser celebrado termo de compromisso entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da





# **Câmara Municipal de São Paulo**

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

### **DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO**

Art. 26 Para fins do disposto na Lei Federal n. 13.465, de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 2018, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

- I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei Federal 13.465, de 2017;
- II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;
- III - planta do perímetro;
- IV - memorial descritivo;
- V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e
- VI - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 27 Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto Federal nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§ 3º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

§ 4º O erro posicional de que trata o § 3º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§ 5º O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 6º O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§ 7º O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º do art. 8º do Decreto Federal nº 8.764, de 10 de maio de 2016.

### **DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



# ***Câmara Municipal de São Paulo***

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Art. 28 O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memorial descritivo;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.



# ***Câmara Municipal de São Paulo***

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018 e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 4º Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art. 29 O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

- I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;
- II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;
- III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

§ 1º Para fins do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal ou distrital em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 2º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 4º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 5º O Poder Público municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 5º não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF.

§ 7º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 30 O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

- I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
- II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 1964.

Art. 31 Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta.

§ 2º Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 32 Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 33 Na Reurb-E, o Poder Público municipal deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:



# **Câmara Municipal de São Paulo**

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes do Poder Público municipal, como condição de aprovação da Reurb-E.

### **DA CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 34 O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;
- II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.





# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Art. 35 A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização do núcleo urbano regularizado;
- III - a modalidade da Reurb;
- IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.

Parágrafo único A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 36 O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art. 37 Da publicação da decisão no D.O.M. caberá um único recurso à autoridade imediatamente superior, na forma do regulamento ou em caso omissis de acordo com a Lei nº 14.141, de 27 de março de 2006.



# Câmara Municipal de São Paulo

## Gabinete do Vereador Zé Turin

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 38 O registro da CRF e o projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do Cartório de registro do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Art. 39 Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Poder Público municipal, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 40 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público municipal emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018, deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após efetuado o procedimento a que se refere o caput, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

Art. 41 O Poder Público municipal poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado nos moldes do disposto na Seção II, arts. 19 a 22, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 42 Aplicam-se que no couber, no âmbito desta lei, os seguintes dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 2017: a)- Capítulo V – Do



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Direito Real de Laje, arts. 55 a 57; b)- Capítulo VI – Do Condomínio de Lotes, art. 58; c)- Capítulo VII – Dos Conjuntos Habitacionais, arts. 59 e 60; d)- Capítulo VII – Do Condomínio Urbano Simples, arts. 61 a 63; e)- Capítulo IX – Da Arrecadação de imóveis abandonados, arts. 64 e 65.

Art. 43 O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 44. Na forma do art. 77 da Lei Federal nº 13.465, de 2016, que alterou a Medida Provisória nº 2220, de 2011:

I - Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

II - Nos imóveis de que trata o art. 1º, inciso I, da Medida Provisória nº 2220, de 2011, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º Instaurada a Reurb, cuidando-se de área pública municipal, aquele que atender os requisitos da Lei Federal nº. 13.465, de 2018 e da Medida Provisória nº 2220, de 2001, poderá requerer a concessão de uso especial para fins de moradia perante a autoridade processante da Reurb, sem prejuízo do direito da titulação final, na forma do ato administrativo da aprovação da Reurb.

§ 2º O pedido de concessão de uso para fins de moradia, instruídos com os documentos comprobatórios dos requisitos legais, será processado na forma regulamentada pelo Poder Executivo ou da legislação própria.

Art. 45 Conforme estabelece o art. 102 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, o Município de São Paulo poderá utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 1993, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 46 O Poder Público municipal poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta deste, pelo disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

3º O Poder Público municipal poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º O Poder Público municipal poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante os Tribunais de Justiça

Art. 47 Nos casos omissos, aplicam-se no que couber, além da na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 2018, a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a Lei Municipal nº 14.141, que dispõe sobre o Processo Administrativo na Administração Pública Municipal, e demais legislações pertinentes não conflitantes com a presente lei.

Art. 48 O processo administrativo de que trata esta lei será considerado especial, nos termos da Lei Municipal nº 14.141 de 2006, acrescentando-se no seu art. 9º o inciso VII:

“Lei nº 14.141

Art. 9º.....

Parágrafo único.....

.....



# Câmara Municipal de São Paulo

## Gabinete do Vereador Zé Turin

VII – regularização fundiária urbana (Reurb).

Art. 49 O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 50 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a lei nº 15.720, de 24 de abril de 2013.

Sala das Sessões, às Comissões competentes."

VEREADOR  
**ZÉ TURIN**  
#MAISPOSAOPAULO



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

### JUSTIFICATIVA

A Lei Federal nº 13.617, no Título II, instituiu e disciplina normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana- REURB em todo o território nacional, revogando a Lei nº 11.977, de 2009, relativo ao assunto.

De acordo com a exposição de motivos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que foi convertida na Lei Federal nº 13.617, de 2017, relativa a regularização fundiária urbana, a proposição trouxe inúmeras inovações, dentre outras:

I)- Para fins da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), adotou-se conceito funcional dos núcleos urbanos como adensamento populacional que autoriza a aplicação das novas modalidades de regularização fundiária. Nele, restam compreendidas situações de ocupação ordenada, desordenada, clandestina, irregular, que tenham sido implantada sem observância da legislação (caso típico dos loteamentos, condomínios e incorporações ilegais), assim como demais situações em que não tenha se relevado possível a titulação ou o registro da titulação dos ocupantes.

II)- uma nova forma de aquisição de direito real de propriedade, instrumento de regularização fundiária, denominado legitimação fundiária, que somente poderá ser aplicada para os núcleos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

2016. Por meio da legitimação fundiária, substitui-se, o processo de regularização fundiária, título a título, para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas, pelo reconhecimento global da aquisição originária de propriedade, pelos beneficiários da REURB.

III - a criação de procedimento, o qual se opera em âmbito extrajudicial, perante os Municípios, competindo à autoridade processante dentre outros a : classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb; processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e, emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

De fato, é inegável que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, dentre outros: permitem que sirvam de base para investimento produtivo, dinamizando a economia local e brasileira; contribuem para o aumento do patrimônio imobiliário da cidade, tornando-se alvo de tributação; insere-os no radar dos investimentos públicos federais e estaduais; e, asseguram a função





# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

social, a segurança e a dignidade de moradia, conforme prevista na Constituição Federal.

Convém reiterar que, a irregularidade fundiária urbana é um dos problemas mais graves a serem enfrentados por administradores e administrados no período contemporâneo, principalmente dos grandes centros como a cidade de São Paulo. Tornou-se, assim, a regularização fundiária de assentamentos informais, uma das metas prioritárias da política de acesso à moradia em todas as esferas governamentais, federal, estadual ou municipal.

A Lei Federal nº 13.465, de 2017, dispõe que as normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é instituída no território nacional.

Mas, observa-se que, a Constituição Federal consolidou o papel central das municipalidades no planejamento da política urbana e na elaboração do plano diretor.

E nos termos do artigo 30 da Constituição Federal, compete aos Municípios: I- legislar sobre assuntos de interesse local; II- suplementar a legislação federal e a estadual; (...) VIII- promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.

O art. 182, § 2º da Constituição Federal define a competência normativa do plano diretor, define a competência normativa do



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Assim, no sistema constitucional de repartição de competência, à União cabe o delineamento geral do direito urbanístico com o estabelecimento de diretrizes, de maneira que haja espaço para atuação do Município, a quem cumpre adequar o regramento geral fixada às particularidades locais.

A competência municipal, portanto, não se esgota na elaboração do plano diretor, cabendo a edição de outros atos legislativos municipais para dispor sobre política urbana.

Destarte, é entendimento do proponente que, o Município de São Paulo, nos limites da sua competência territorial, tem a faculdade, em caráter concorrente ou suplementar, de regulamentar sobre o procedimento de regularização fundiária urbana (Reurb).

Daí, a relevância do presente Projeto de Lei, que reitera e adapta os preceitos e dispositivos da Lei nº 13.465/2017 do Decreto nº 9.310, de 2018, aplicáveis à nível da competência municipal.

Promulgada a lei, caberá ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal, regulamentar na forma e no prazo legal, expedindo decreto, que é um poder inerente e privativo do Chefe do Executivo (art.84,IV), e,



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

por isso mesmo, indelegável a qualquer subordinado, não se admitindo, por exemplo, a regulamentação por meio de portaria. Ressalte-se que, a Lei Municipal 14.141, de 27 de março de 2010, que dispõe sobre o processo administrativo na administração pública municipal, estabelece em seu art. 8º: distinguem-se os processos em: I – processos comuns; II- processos especiais. E, no art. 9º - “São processos especiais são aqueles disciplinados por normas próprias distintas das aplicáveis nos processos comuns, aplicando-se-lhes subsidiariamente os demais preceitos desta lei.”. Nesse aspecto, considerando a especificidade do processo administrativo para a regularização fundiária urbana (Reub), é o caso de ser enquadrado o processo relativo a regularização fundiária urbana (Reurb), na categoria de especiais, devendo, conseqüentemente, ser acrescentado o inciso no parágrafo único do art. 9º, da Lei Municipal nº13.141, de 2006, passando a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 9º*

*“Parágrafo único. Enquadram-se, dentre outros, na categoria de especiais, os processos referentes às seguintes matérias:*

*(...)*

*VII – regularização fundiária urbana (Reurb).*



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

Por fim, é oportuno lembrar que, o ora proponente, apresentou INDICAÇÃO ao Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de São Paulo, sugerindo a criação da Subsecretaria de Regularização Fundiária Urbana, vinculada à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), especialmente para atender os propósitos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Em síntese, na ocasião, justificou que, na parte organizacional, em face da enorme complexidade do problema e diante do aumento das atribuições do Poder Público Municipal, impostas pela Lei nº 13.465/2017, somente com a devida estruturação e especialização dos órgãos responsáveis é que se poderá chegar a um bom termo, a um razoável êxito, isso sendo bastante otimista. Asseverou, ainda, que as atribuições hoje de competência institucional da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), através da Coordenadoria de Regularização Fundiária, não engloba as novas atribuições concedidas ao Poder Público Municipal, especialmente quanto a condução do procedimento administrativo, que ficou sob a competência do Município.

Considerando que, realmente se faz necessário uma nova organização administrativa, com uma unidade especializada, com estrutura condizente, com maior peso nas suas decisões, empreendendo todos os esforços para resolver de vez essa vergonhosa situação fundiária da cidade de São Paulo que perdura



# *Câmara Municipal de São Paulo*

## **Gabinete do Vereador Zé Turin**

há décadas, reitera nesta oportunidade, a sugestão ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de São Paulo para a criação da SUBSECRETARIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, vinculada à SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO (SEHAB), ou se for mais adequado, a criação de uma SECRETARIA, no caso, a SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, dentro das suas atribuições privativas previstas na LOMSP (art.69, XVI).

Por todo exposto, solicito a meus pares o apoio a este projeto de lei.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**


Papel para informação, rubricado como folha nº 45

do processo nº 01- 571 de 2019

05 09 19

(a)

Cravio da Costa Moreira  
Técnico Administrativo

<b>LIDO HOJE</b>
<b>ÀS COMISSÕES DE: 05 SET 2019</b>
Const., Just. e Leg. Particip.,
Pol. Urb., Metrop. e Meio Amb.,
Administração Pública
Saúde, Prom. Soc., Trabalho e Mulher
Finanças e Orçamento
 PRÉSIDENTE

À Procuradoria – Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das Proposituras.  
Efetuada a autuação, encaminho os presentes autos para prosseguimento.

<b>EQUIPE DE PUBLICAÇÃO</b>
05 SET 2019
SGP. 42

**05 SET 2019**

  
Antonio Isoldi Caleari  
Supervisor da Equipe de Controle do Processo Legislativo - SGP.22

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
 SETOR DE PESQUISA E ACESSORIA DE ANÁLISE PRÉVIA DAS PROPOSITURAS  
 EM 09/09/19 AO 14:00 HS  
 POR Julia  
 SAIDA 09/10/19 AS 18 H. ON ASS: Diego

132 2 1

Segue(m) juntado(s) documento(s)  
 rubricado(s) sob nº 46248 e  
 folha(s) para informação sob nº 1  
 Em 09/10/19 (a)

*Sandro*  
 Sandro Borges  
 RF. 11.490  
 Técnico Administrativo



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**  
PROCURADORIA

Folha nº 46 do Procs. nº 8  
PL 571 de 2019

Sandro Borges-RF. 11.490  
Técnico Administrativo

**SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA**

**PL nº 571/19**

Realizada a pesquisa legislativa, a respeito do assunto foi localizado:

- Lei Federal nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal;
- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, estabelece diretrizes gerais da política urbana, e dá outras providências;
- Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o sistema nacional de habitação de interesse social, cria o fundo e o conselho gestor nacional de habitação de interesse social;
- Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda, assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social;
- Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o programa minha casa minha vida, e dá outras providências;
- Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União;
- Portaria Ministério das Cidades nº 595, de 18 de dezembro de 2013, que dispõe sobre os parâmetros de priorização e sobre o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV;
- Resolução CMH nº 61, de 16 de outubro de 2014, que define critérios adicionais para seleção de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, definidos pela Portaria do Ministério das Cidades nº 595/2013;
- Lei Orgânica do Município de São Paulo, especialmente seu Título V, Capítulo III, Da Habitação, artigo 167 e seguintes;





**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO  
PROCURADORIA**

-Lei Municipal nº 10.105 de 02/09/1986, que dispõe sobre a concessão de licença para construção de moradia econômica, e dá outras providências;

-Lei Municipal nº 11.632, de 22 de julho de 1994, que dispõe sobre o estabelecimento de uma política integrada de habitação, voltada à população de baixa renda; autoriza a instituição, junto a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, do Fundo Municipal de Habitação; cria o Conselho do Fundo Municipal de Habitação, e dá outras providências;

-Lei Municipal nº 13.425, de 02 de setembro de 2002, que regulamenta o artigo 168 da Lei Orgânica do Município de São Paulo e institui o Conselho Municipal de Habitação de São Paulo;

-Lei Municipal nº 13.433 de 27/09/2002 que dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, autoriza o Executivo a celebrar convênios e termos de parceria, e dá outras providências;

-Lei Municipal nº 13.770, de 29/01/2004, que dispõe sobre a adoção de medidas pelo Executivo Municipal que priorizem o atendimento da mulher como beneficiária dos programas de Habitação de Interesse Social.

-Lei Municipal nº 14.198, de 01/09/2006, que dispõe sobre a reserva de vagas em apartamentos térreos para idosos e deficientes físicos, nos conjuntos habitacionais populares, e dá outras providências.

- Lei Municipal nº 14.475, de 11/07/2007 que Obriga a publicação em pelo menos 02 jornais de grande circulação da abertura de inscrição para aquisição ou locação de qualquer modalidade de habitação popular, promovida pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, e dá outras providências.

- Lei Municipal nº 14.652, de 20 de dezembro de 2007, que dispõe sobre as concessões e permissões de uso de áreas municipais, e dá outras providências;

- Lei Municipal nº 15.360, de 14/03/2011, que Altera a legislação tributária que especifica para conceder benefícios voltados aos empreendimentos habitacionais incluídos no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

- Lei Municipal nº 15.720, de 24/04/2013, que Regulamenta a Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de São Paulo, de acordo com a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO  
PROCURADORIA**

Moção nº 47 do Proc. nº  
PL 571 de 2019  
Sandro Borges-RF. 11.490  
Técnico Administrativo

- Lei Municipal nº 15.913, de 16/12/2013 que Institui o Programa de Atendimento à População em Situação de Rua integrado com os benefícios de atendimento habitacional e de saúde.

- Lei Municipal nº 16.006, de 04/06/2014, que Autoriza o executivo a aportar recursos financeiros, a fundo perdido, para complementação do subsídio destinado ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, objetivando, em parceria com o Governo Federal, ampliar a oferta de moradias à população de baixa renda, nas condições que especifica.

- Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a política de desenvolvimento urbano e o plano diretor estratégico - especialmente art. 291 e seguintes (habitação social);

- Lei Municipal nº 16.127 de 12/03/2015 que Concede isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS aos serviços prestados na área de transporte metropolitano, saúde, educação, habitação de interesse social e iluminação pública, por meio de parceria público-privada, ao serviço de transporte público de passageiros realizado pelas empresas que exploram o sistema metroviário no Município de São Paulo, e aos serviços prestados por organizações sociais por meio de contrato de gestão com o Poder Público, bem como remite créditos tributários e anistia infrações tributárias, nos termos e condições que especifica.

- Lei Municipal nº 16.237, de 14 de julho de 2015 que dispõe sobre o atendimento das exigências de destinação de área construída em ZEIS, nos termos do art. 55 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

- Lei Municipal nº 16.377, de 1º de fevereiro de 2016, que regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e no art. 102 do Plano Diretor Estratégico;

- Lei Municipal nº 16.737, de 01/11/2017 que Altera a Lei nº 14.485, de 19 de julho de 2007, para incluir a Semana Municipal para Conscientização e Prevenção Contra Desastres Associados a Fenômenos Naturais e à Ocupação Urbana, a ocorrer anualmente na segunda semana do mês de outubro, e dá outras providências.

- Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE);



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO  
PROCURADORIA**

-Lei Municipal nº 16.544 de 20/09/2016 que Altera a Lei nº 14.485, de 19 de julho de 2007, para incluir no Calendário de Eventos da Cidade de São Paulo o Dia da Mobilização e Luta por Habitação de Interesse Social - HIS, e dá outras providências.

-Lei Municipal nº 16.587, de 12 de dezembro de 2016, que dispõe sobre a autogestão na moradia, e dá outras providências;

- Lei Municipal nº 16.642, de 09 de maio de 2017, que aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013;

- Lei Municipal nº 16.735, de 01/11/2017, que Institui o Programa Casa Paulistana e dá outras providências.

-Lei Municipal nº 16.774, de 27 de dezembro de 2017, que autoriza o Poder Executivo a doar áreas de propriedade municipal ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

-Lei Municipal nº 16.803 de 17 de janeiro de 2018 que dispõe sobre a regularização fundiária dos empreendimentos habitacionais promovidos pelo Poder Público no Município de São Paulo, e dá outras providências.

-Lei Municipal nº 16.824 de 06 de fevereiro de 2018 que autoriza a criação do Banco Municipal de Materiais de Construção e dá outras providências.

- Decreto Municipal nº 43.592/2003, que regulamenta a Lei nº 13.433, de 27 de setembro de 2002, que dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, autoriza o Executivo a celebrar convênios e termos de parceria.

- PL 260/16, que estabelece regras e procedimentos para a regularização de parcelamentos de loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social no município de São Paulo (Vetado)

A Pesquisa Legislativa constatou a existência de Projetos de Lei que podem incidir nas disposições previstas no art. 212-A do Regimento Interno desta Casa Legislativa, relativo ao apensamento. Os projetos são:

- PL 191/17, que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária (PMRF), concede licenciamento automático, coíbe invasões, adota medidas de proteção ao meio ambiente e dá outras providências. Andamento Splegis na data de hoje:



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**  
PROCURADORIA

folha nº 48 do Proc. nº  
PL 571 de 2019

Sandro Borges-RF. 11.490  
Técnico Administrativo

06/09/2019 16:36 CCJ/Secretaria/Adiado

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

Juliana Trindade von T Eberlin  
Procuradora Supervisora do Setor de Pesquisa e Análise Prévia  
OAB/SP 232.414

RECEBIDO  
Comissão de Constituição, Justiça  
e Legislação Participativa  
Em 10/10/2019 às 13h54

RF 11.261

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

CELO JATENE

Para Relatar.  
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e  
Legislação Participativa  
Em 10/10/2019

Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias  
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM 22/10/19 AO 14:21 HS

POR Diego

SAÍDA 9/12/19 ÀS 4 HOC ASS: Julia

REDISTRIBUIDO

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

CATO MIRANDA

Para Relatar.  
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e  
Legislação Participativa.  
Em 10/12/2019

Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias  
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM 10/12/2019 AO 16:00 HS

POR Diego

SAÍDA 10/12/19 ÀS 16 HOC ASS: Diego

Segue        juntado       , nesta data documento(s)  
e papel de informação rubricado        sob folha(s)  
nº 49 Em 10/12/19


Celo Cesar Rodrigues  
RF 11.267 - Técnico Administrativo



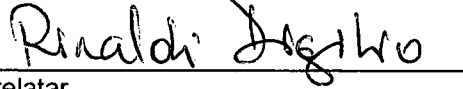
**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 49

do processo nº 01-0571 de 2019, 10/12/2019

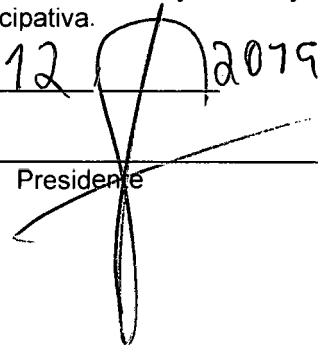
  
Caio Cesar Rodrigues  
Técnico Administrativo  
RF. 11.267 – SGP.12

Redistribuído  
Ao Vereador / À Vereadora



Para relatar.  
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e  
Legislação Participativa.

Em 10 / 12 / 2019

  
Presidente

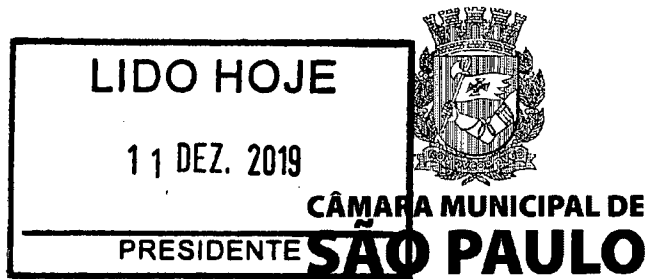


Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s)  
e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)

nº 90 E 51 . Em 11/12/19 .

Ugo Pozo

RF 11.299 - SGP.12



Folha nº 50 do Proc. N° 8-571 de 20 13  
 Ugo Pozo  
 RF 11.299

pl0571-19

PARECER Nº 2429/2019 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0571/19

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do nobre Vereador Zé Turin, que estabelece normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, abrangendo as medidas urbanistas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

O projeto é composto de 50 artigos divididos em onze capítulos, assim enumerados: (i) disposições gerais; (ii) modalidades da Reurb; (iii) Reurb em área de preservação permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável e proteção de mananciais; (iv) reurb em área de riscos; (v) dos legitimados; (vi) da legitimação fundiária; (vii) da legitimação da posse; (viii) do levantamento topográfico georreferenciado; (ix) do projeto de regularização fundiária; (x) da conclusão da regularização fundiária urbana; e (xi) disposições gerais e transitórias.

O projeto estabelece, ainda, que uma vez constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo Estado de São Paulo e pelo Município de São Paulo, será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias (art. 10).

Sob o aspecto jurídico, o projeto possui condições de prosseguir em sua tramitação, eis que apresentado no regular exercício da competência legislativa desta Casa, consoante será demonstrado.

*Relatório 30/14/2019*





pl0571-19

No que tange ao aspecto formal, a proposição encontra fundamento no artigo 37, *caput*, da Lei Orgânica Paulistana, segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos.

No aspecto material, versando o projeto sobre assunto de interesse local, insere-se na competência legislativa do Município, nos termos do art. 30, I, da Constituição Federal.

Com efeito, a edição de norma voltada a viabilizar a regularização fundiária no âmbito municipal, inegavelmente é assunto de interesse local.

Ademais, a matéria de fundo veiculada pelo projeto diz respeito a serviço público municipal, matéria para a qual não mais existe iniciativa reservada ao Prefeito, por força da Emenda à Lei Orgânica nº 28/06, como, aliás, não poderia deixar de ser, eis que tal reserva não encontrava respaldo na Constituição Federal.

Já no aspecto material, o projeto alinha-se ao ordenamento jurídico, atendendo ao comando contido no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01, *verbis*:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

...

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Na mesma linha, a Lei Orgânica do Município assim dispôs:

Art. 167 - É de competência do Município com relação à habitação:



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0571-19

Folha n°	51	do Proc.
N°	PL-571	de 20
Ugo Pozo		
RF 11.299		

fls. 58

I - elaborar a política municipal de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradias populares, garantindo-lhes condições habitacionais e de infraestrutura que assegurem um nível compatível com a dignidade da pessoa humana;

Em cumprimento ao quanto determinado pelo Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Estratégico estabeleceu o dever do Poder Público em relação à regularização fundiária, que será instrumentalizado através da propositura em análise:

Art. 171. Cabe à Prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna e no reconhecimento dos serviços ambientais e sociais prestados pelos agricultores familiares, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes e à regularização fundiária e ambiental dos imóveis rurais.

E de modo ainda mais específico a propositura se mostra em sintonia com a Lei Federal nº 11.888/08, a qual já assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e com a Lei Municipal nº 13.433/02, que dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social.

Por se tratar de matéria afeta a uso e ocupação do solo, durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas duas audiências públicas em atenção ao disposto no art. 41, VI, da Lei Orgânica do Município.

Para ser aprovado o projeto dependerá de voto favorável da maioria absoluta dos membros desta Casa, nos termos do art. 40, § 3º, XII, do mesmo diploma legal.

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Pág. \_\_\_\_ Col. \_\_\_\_



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0571-19

Pelo exposto, somos pela **LEGALIDADE**.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

AURÉLIO NOMURA

CAIO MIRANDA

RICARDO NUNES

CELSO JATENE

RINALDI DIGILIO

CLÁUDIO FONSECA

RUTE COSTA  
EDIR SALES

REIS

SANDRA TADEU

À SGP - 21

Em 11/12/13

Ugo Pozo  
RF 11.299

Seguem 4 juntado, nesta data, documento(s) e papel de informação rubricado 0 sob folha(s) nº 52 e 53. Em 16/12/14.

João Carlos Dias Chaves  
RF 11.336 - SGP-12



Folha nº 52 do Proc.  
 Nº PL 572 de 20 de 19  
 João Carlos Eduardo Gomes  
 RF 11.360 - SGP.12

PARECER CONJUNTO Nº 2531/19 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 0571/2019.

De autoria do nobre Vereador Zé Turin, o presente projeto de lei "regulamenta no âmbito do município de São Paulo os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e dá outras providências".

A proposição objetiva disciplinar, no município, a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária – Reurb, previstos na legislação federal.

Segundo a justificativa que acompanha o projeto, "o Município de São Paulo, nos limites da sua competência territorial, tem a faculdade, em caráter concorrente ou suplementar, de regulamentar sobre o procedimento de regularização fundiária urbana (Reurb)". Para tanto, destaca a relevância do projeto, "que reitera e adapta os preceitos e dispositivos da Lei nº 13.465/2017 do Decreto nº 9.310, de 2018, aplicáveis à nível da competência municipal".

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

A Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, instituiu no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Nesse sentido, alterou substancialmente o ordenamento legal sobre a regularização fundiária em território nacional, revogando disposições da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e criou novos instrumentos técnico-jurídicos, dentre os quais, a legitimação fundiária e a legitimação de posse.

Há que se destacar a legitimação fundiária que, segundo o art. 23 da Lei Federal nº 13.465 de 2017, que 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 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 (grifamos).

O citado diploma legal prevê, como modalidades de regularização fundiária, a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados

Rel. 3080/2019



PL nº 571/2019

predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S.

Ademais, apresenta um conjunto de procedimentos administrativos para cada uma de suas modalidades.

Note-se que esses novos instrumentos e procedimentos previstos pela Lei Federal são essenciais aos municípios, frente ao enorme desafio de regularização fundiária de assentamentos informais em seus territórios.

No âmbito do município, o Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 31 julho de 2014, assim determina (art. 164, *caput*):

“Art. 164. A Prefeitura ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do art. 30 da Constituição da República, na Lei Federal no 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Federal no 11.977, de 7 de julho de 2009 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta lei, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando a sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social;
- II - a concessão do direito real de uso;
- III - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - a usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- V - a demarcação urbanística;
- VI - a legitimação de posse;
- VII - a assistência técnica, jurídica e social gratuita.”

Observa-se, portanto, que a iniciativa em apreço, ao regulamentar no município disposições da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, permite o acréscimo de novos instrumentos urbanísticos ao o Plano Diretor Estratégico, para a finalidade de regularização fundiária.

Desse modo, tendo em vista que iniciativa visa aprimorar o marco regulatório urbanístico, complementando os instrumentos urbanísticos vigentes, essenciais aos



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

PL nº 571/2019

Folha nº 53 do Proc.  
Nº PL 571 de 20 19  
João Carlos Dias Chaves  
RF 11.316 - SGP.12

processos de regularização fundiária, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** manifesta-se **favoravelmente** a sua aprovação.

A **Comissão de Administração Pública** considerando que a proposição objetiva implementar medida que contribui 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**, diante da relevância das disposições propostas, no que se refere ao direito à moradia digna e à segurança da posse pela população de baixa renda, manifesta-se **favoravelmente** ao projeto em pauta.

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 11/12/19.

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE**

  
Dalton Silvano

Arselino Tatto

  
Camilo Cristóvão

Fabio Riva

  
José Políce Neto

Souza Santos

  
Toninho Paiva



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PL nº 571/2019

## COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL  
De \_\_\_\_\_ Col. \_\_\_\_\_  
Pág. \_\_\_\_\_  
João Carlos Dias Chaves  
RF. 11.336 - SGP-12

Gilson Barreto

Janaina Lima

João Jorge

Zé Turin

André Santos

Antônio Donato

## COMISSÃO DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER

Patrícia Bezerra

Edir Sales

Juliana Cardoso

Noemi Moriato

Milton Ferreira

Celso Giannazi

Gilberto Natalini

## COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Alessandro Guedes

Adriana Ramalho

Atilio Francisco

Sac Felix

Paulo Frange

Rodrigo Goulart

Fernando Holiday

Ota

Sorinha Francine

Segue(m) juntado(s), nesta  
data, documento(s) rubricado(s)  
sob nº(s) 34 e  
foi(m) de informação (m)

Marcia Gozoni  
Auxiliar Técnico Administrativo  
RF 51.339

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**  
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4  
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO FINAL

Marcia G. Zoli  
R. 57.539

SESSÃO: 239-SE  
DATA: 11/12/2019  
FL: 15 DE 34

- "PL 571/2019, do Vereador ZÉ TURIN (REPUBLICANOS). Regulamenta no âmbito do município de São Paulo os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária, de acordo com a lei federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e o decreto federal nº 9.310, de 2018, e dá outras providências. FASE DA DISCUSSÃO: 1ª Aprovação mediante voto nominal e favorável de 2/3 dos membros da Câmara".

**O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB)** – Há sobre a mesa pareceres, que serão lidos.

- É lido o seguinte: (Pareceres ao PL 571/2019)

**O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB)** – A votos no painel eletrônico. Os Srs. Vereadores favoráveis votarão "sim"; os Vereadores contrários votarão "não".

Peço apenas que se registre o voto, para que possamos, pelo menos, atingir o quórum mínimo de 28.

- Inicia-se a votação.

(...)

- Concluída a votação, sob a presidência do Sr. Eduardo Tuma, verifica-se que votaram "sim" os Srs.

**O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB)** – Votaram "sim" 38 Srs. Vereadores. Aprovada em primeira discussão, volta em segunda.



DEFERIDO

18 DEZ 2019

Presidente

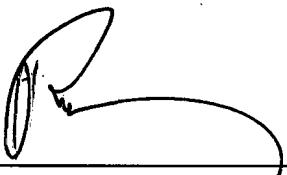


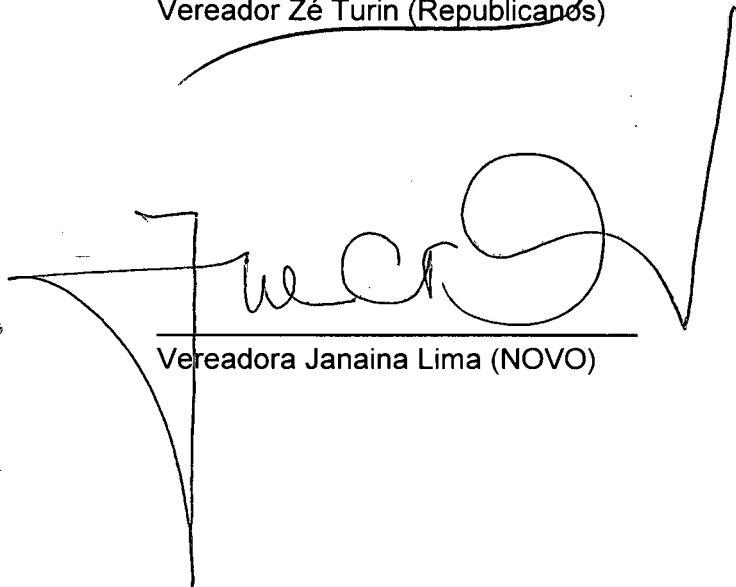
CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO PAULO**  
 23 ° GV - Vereadora Janaína Lima

RDS  
 1381/2019

Senhor Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, Exmo. Vereador Eduardo Tuma, **requero a coautoria** do Projeto de Lei 571/2019, de autoria do nobre colega Vereador Zé Turin, do Republicanos.

Sala das Sessões, São Paulo, 13 de dezembro de 2019

  
 Vereador Zé Turin (Republicanos)

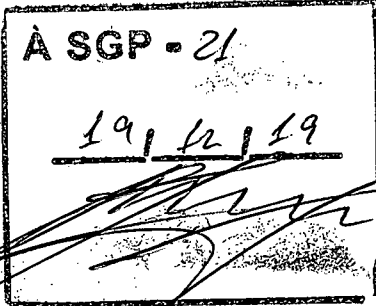
  
 Vereadora Janaina Lima (NOVO)

EQUIPE DE PUBLICAÇÃO

18 DEZ 2019

SGP. 42

CMSP - SGP. 22 - 18/12/2019 - 15:32 - 010795 - 1/2



Antonio Isoldi Caleari  
Supervisor - SGP. 22  
RF 11.300

PL 571/2019 - 2019 - 2019 - 2019 - 2019