

Pontos de Atenção

Nas primeiras discussões técnicas sobre o Projeto de Lei a Coordenadoria de Regularização Fundiária identificou a necessidade de Legislação Municipal para viabilizar a REURB, de acordo com as especificidades do Município, bem como assegurar um procedimento adequado à nossa realidade. Para tanto foram apreciados os seguintes aspectos no âmbito dos debates iniciais:

- Compatibilização da legislação municipal à nova lei federal;
- Aprovação ambiental da regularização fundiária pelo município, no âmbito da SEHAB;
- Titulação por meio de legitimação fundiária também em áreas públicas;
- Maior integração entre os órgãos internos e externos;
- Regularização de empreendimentos habitacionais;
- Regularização da edificação por meio do Condomínio Urbano Simples e Direito de Laje vinculados à Assessoria Técnica no caso de REURB-S posteriormente ao registro do parcelamento e titulação dos proprietários do lote.
- Criação de Código de postura ou afim, para a limitação do Direito de Laje e Condomínio Urbano Simples.
- Regulamentação do Instrumento da Arrecadação de Imóveis.

Após longos debates durante os anos de 2019 e 2020, em conjunto com o CMH, foi elaborada uma minuta de Projeto de Lei que foi a base do substitutivo do PL 672/21 e converteu-se na Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, trazendo como principais avanços:

- Titulação prioritária por meio de Legitimação Fundiária, inclusive nas áreas públicas;
- Dispensa de desafetação para a regularização fundiária de Núcleos em áreas públicas;
- Criação dos núcleos vinculados para produção habitacional objetivando a correção/criação de base fundiária;
- Definição do lapso temporal da Reurb (até 11 de janeiro de 2022 desde que o núcleo esteja consolidado e fora de áreas com incidência ambiental);
- Atribuição da aprovação ambiental da REURB à Secretaria Municipal de Habitação, podendo ser criada Comissão Especial para os casos em que forem necessárias obras de urbanização;
- Emissão de Certidão de Regularização Fundiária para a regularização de conjuntos habitacionais/ empreendimentos;
- Isenção e remissão de tributos;
- Possibilidade de utilização do instituto da Arrecadação de Imóveis Abandonados, para fins de REURB;
- Possibilidade de utilização da Transferência do Direito de Construir para fins de Regularização Fundiária, nos casos de REURB – S;

ITEM 3 DA PAUTA- Aspectos Principais da Lei Nº17.734- Regulamenta a Regularização Fundiária no Município de São Paulo

- Autorização de criação de programas para adequação de infraestrutura, melhorias habitacionais;
- Fica autorizada a SEHAB efetuar todos o atos registrai dos núcleos de regularização.