

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	2
Seção I - Dos conceitos e definições aplicáveis.....	2
Seção II - Dos objetivos da Reurb.....	4
Seção III - Dos instrumentos da Reurb.....	5
Seção IV - Das atribuições da Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação.....	8
CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....	22
Seção I - Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Proteção aos Mananciais e Proteção e Conservação Ambiental.....	19
Seção II - Dos Conjuntos/empreendimentos Habitacionais.....	19
Seção III - Da regularização das edificações no âmbito da Reurb... Erro! Indicador não definido.	
CAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB.....	9
Seção I - Das fases do procedimento da Reurb.....	9
Seção II - Do Requerimento da Reurb.....	10
Seção III - Classificação da Reurb.....	12
Seção III - Do Projeto de Regularização Fundiária.....	13
Seção IV - Da Notificação dos Interessados e da Câmara de Resolução de Conflito.....	15
Seção V - Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários.....	17
Seção VI - Da Expedição da CRF.....	17
CAPÍTULO IV.....	20
DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB-S.....	20
CAPÍTULO V - DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO.....	21
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	22

MINUTA

PROJETO DE LEI Nº _____, de 2019

Dispõe sobre a Regularização Fundiária de núcleos urbanos no Município de São Paulo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER e APROVA a seguinte Lei:

CAPÍTULO I -DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I – Dos conceitos e definições aplicáveis

Art. 1. A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de São Paulo, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2. A Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes vinculando-se à Política de Habitação Social e à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Município de São Paulo.

Art. 3. A Reurb dos núcleos urbanos informais deverá submeter-se os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos no Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE), entre eles:

- I. a função social da cidade;
- II. a função social da propriedade urbana e da posse;
- III. a equidade e a inclusão social e territorial;
- IV. o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- V. a gestão democrática da cidade.

Art. 4. Entende-se como núcleo urbano para os fins desta lei, o assentamento humano, com uso e características urbanas ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, composto no mínimo **5 unidades habitacionais ou mais de 2 lotes, caracterizado como: (destaque – reavaliar)**

I. núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município

II. 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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município

III. núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto.

§1º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§2º. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independente do tipo de zoneamento estabelecido pelo Município na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

Art. 5. Para os fins desta Lei, consideram-se:

I. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia ocupado, predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social, nos termos do artigo 34 desta Lei;

II. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social.

III. infraestrutura essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb antes da expedição do Certificado de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução **de obras acompanhado de cronograma**, quando as obras forem pontuais não caracterizando urbanização integral (**destaque para discussão**)

IV. beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

V. Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VI. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento que certifica a aprovação jurídica, urbanística e ambiental da Reurb, constituída pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, pela listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária;

Seção II - Dos objetivos da Reurb

Art. 6. São objetivos da Reurb para fins de moradia de acordo com a Política Municipal de Habitação Social:

I. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos informais consolidados que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;

II. articulação entre a Política de Habitação, de Meio Ambiente, de Saneamento Básico e de Mobilidade Urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltada à integração social e à geração de emprego e renda;

III. a participação dos interessados nas fases da Reurb;

IV. estimular a resolução extrajudicial de conflitos;

V. integrar os núcleos urbanos informais objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços disponíveis na cidade;

VI. garantir o direito à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII. incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas, junto às ruas;

VIII. garantir aos beneficiários da Reurb, sempre que possível, o direito de propriedade pelo instrumento de legitimação fundiária ou, na sua impossibilidade, a segurança da posse através dos demais instrumentos previstos nesta Lei, valendo-se sempre que possível de listagem para fins de titulação das famílias moradoras dos núcleos urbanos informais consolidados;

IX. prevenir e desestimular a formação de núcleos urbanos informais não consolidados.

Art. 7. A Reurb de núcleos urbanos de uso não residencial deve atender aos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, **previsto no art. xxxxxxxx** na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Seção III - Dos instrumentos da Reurb

Art. 8. São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb a serem utilizados pelo Poder Público municipal, de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 11 de julho de 2011, da Medida Provisória nº 2220, de 04 de setembro de 2001 e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. (Verificar onde está o ex-officio)

§1º. A legitimação fundiária é o instrumento prioritário a ser utilizado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos atenderem aos requisitos do parágrafo **1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, observado o disposto no §2º. do art. 59 da mesma Lei.** (destaque mantido)

§2º. Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no §1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.

§3º. Entende-se como interesse público, para a aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários da Reurb de núcleo urbano de uso não residencial as unidades imobiliárias:

I. destinadas ao reassentamento de comércios removidos em função de obras de urbanização integrada, denominados Centros Comerciais de Interesse Social - CCIS;

II. destinadas às organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de utilidade pública pelo Poder Público;

III. reconhecidas pelo órgão competente como imprescindíveis para alcançar os objetivos do desenvolvimento econômico sustentável, **nos termos dos artigos 6º desta Lei.**

Art. 9. No caso de áreas públicas municipais, o órgão competente pela Reurb poderá rescindir, os títulos de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso – CDRU anteriormente outorgados aos seus moradores, com o objetivo de viabilizar as obras de urbanização do núcleo a ser regularizado.

§1º. Somente poderão ser rescindidos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o "caput" deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§2º. O beneficiário de contrato rescindido na forma do "caput" deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§3º. Caso não seja viável o atendimento nos termos do § 2º deste artigo, o morador poderá receber indenização pelas benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção a título de atendimento habitacional definitivo

(Verificar redação pela 15.720/13) – CMH questionou a rescisão por ato unilateral) copiar

Art. 21

Art. 22 Poderão ser regularizadas nos termos da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no Serviço de Registro de Imóveis competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação no Mapa Digital da Cidade (MDC), com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.

Parágrafo Único. Os pedidos de regularização das edificações mencionadas no "caput" deste artigo deverão ser protocolizados na Subprefeitura competente após a emissão do Auto de Regularização do parcelamento do solo.

Art. 1. A garantia do direito à moradia e a indenização previstas no artigo 9º desta Lei aplicam-se igualmente aos moradores removidos por obras de urbanização que não tenham títulos outorgados, mas preencham os requisitos da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001 ou da legitimação fundiária, conforme previsto nesta lei.

Art. 2. A garantia do direito à moradia e a indenização previstas no artigo 9º desta Lei aplicam-se igualmente aos moradores removidos por obras de urbanização que não tenham títulos outorgados, mas preencham os requisitos da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001 ou da legitimação fundiária, conforme previsto nesta lei.

Art. 3.

(COPIAR ART. 20 E 21 DA LEI 15.720)

Art. 4. Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§1º. Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da Reurb-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária previstos no §1º do artigo 23 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§2º. A renda obtida com a alienação prevista no caput deste artigo, integralizara o Fundo Municipal de Habitação operado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Cohab.

Art. 5. São institutos e instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que poderão ser empregados no âmbito da Reurb:

I. a usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II. a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

III. a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV. o consórcio imobiliário, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

V. a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos artigos 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VI. o condomínio urbano simples, nos termos do Capítulo VII da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VII. o direito de laje, nos termos do Título XI do Livro III da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

VIII. o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX. o condomínio de lotes, nos termos do Título XI do Livro III da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X. 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;

XI. a 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;

XII. 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;

XIII. a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

Art. 6. Para fins de Reurb de núcleos urbanos fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais.

Seção IV – Das atribuições da Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação

Art. 7. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, por meio da Coordenadoria de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. A Coordenadoria de Regularização Fundiária é o órgão técnico da Secretaria Municipal de Habitação competente por coordenar, analisar, instruir o processo de Reurb, aprovar e emitir o Certificado de Regularização Fundiária, nos casos de deferimento.

Art. 8. Cabe a Coordenadoria de Regularização fundiária:

- I. propor e processar de ofício a Reurb-S;
- II. processar os pedidos de Reurb- E e Reurb - S;
- III. classificar o núcleo urbano como Reurb - S ou Reurb - E ou indeferir o requerimento nos termos do §2º do artigo 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação, ou ao indeferimento;
- IV. analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar comunique-se se necessário;
- V. notificar os proprietários, confinantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb, nos termos da Seção IV do Capítulo III desta Lei;
- VI. aprovar a Reurb;
- VII. expedir a CRF;
- VIII. dar publicidade oficial aos atos envolvendo o processamento da Reurb;
- IX. consultar, quando necessário, outros órgãos do Município,

§1º. A Secretaria Municipal de Habitação atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor desde que os núcleos estejam inseridos no planejamento orçamentário e nas metas físicas da SEHAB, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

- I. Elaborar o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II. Cadastrar, quando necessário, os beneficiários do núcleo urbano a serem beneficiados pela regularização e elaborar a respectiva listagem a ser enviada à Serventia de Registro de Imóveis competente, conforme disposto na Seção V do Capítulo III desta Lei;

III. Promover os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Reurb-S junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§2º. Nos casos de núcleos com incidência ambiental encaminhar, o Estudo Técnico Ambiental para avaliação e deliberação, órgão técnico municipal competente;

§3º. Nos casos de núcleos em que forem necessárias obras pontuais para a garantia da operação da infraestrutura essencial, encaminhar para vistoria e avaliação da Coordenadoria Físico Territorial da Secretaria Municipal de Habitação.

§4º. Nos casos em que se verificar a existência de risco, obras de urbanização, o processo será encaminhado para vistoria e avaliação da Coordenadoria Físico Territorial para indicação do no planejamento estratégico orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I - Das fases do procedimento da Reurb

Art. 9. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

I. requerimento do legitimado;

II. autuação do processo administrativo;

III. análise e classificação da Reurb;

IV. elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

V. notificação dos proprietários, dos confinantes e terceiros interessados, conforme previsão do art. XX desta lei;

VI. análise e emissão de parecer técnico ambiental, nos casos de núcleos com incidência ambiental;

VII. despacho do órgão competente pela Reurb, nos termos do §1º deste artigo;

VIII. expedição da CRF;

IX. registro da CRF, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

X. notificação do legitimado da Reurb-E para protocolar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XI. Expedição de Termo de Verificação de Obras - TVO (verificar de este item cabe aqui)

§1º. O despacho previsto no inciso VII do *caput* deste artigo conterà:

- I. informação de que a regularização pretendida contempla aprovação ambiental ou somente a urbanística;
- II. informação de que a CRF contempla abertura de matrícula da gleba, registro do parcelamento e ou/ titulação do beneficiários;
- III. a indicação da necessidade ou não da execução de obras de infraestrutura essencial, ou outras que o município julgar necessárias, descrevendo quais serão realizadas;
- IV. aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários;
- V. declaração de que as notificações foram realizadas nos termos desta Lei
- VI. determinação da expedição da CRF;

Art. 10. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto de Reurb deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária.

Parágrafo único. A indicação dos representantes prevista neste artigo não prejudica a aplicação do disposto no artigo 48 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE).

Seção II – Do Requerimento da Reurb

Art. 11. São legitimados para requerer e promover quaisquer das modalidades de Reurb:

- I. a União, o Estado e o Município de São Paulo, diretamente ou por meio de suas 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 interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III. os proprietários, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da Reurb;
- IV. a Defensoria Pública, quando presentes beneficiários hipossuficientes no núcleo urbano; e,
- V. o Ministério Público.

§1º. O processo de Reurb será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.

§2º. Os legitimados previstos neste artigo poderão:

I. apresentar total ou parcialmente os elementos necessários a realização pelo poder público dos atos necessários a Reurb;

II. requerer ao Município elabore o material técnico necessário a Reurb;

§3º. O Município atuará como legitimado proponente na Reurb-E somente no caso de interesse público justificado.

§4º. O legitimado requerente, na hipótese do inciso II do §2º deste artigo, deverá aguardar a inclusão da área no planejamento orçamentário e de metas físicas da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.

Art. 12. O requerimento de instauração da Reurb deverá ser escrito com a devida qualificação de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§1º. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente.

Reproduzir arts. 20/21 /22 da lei 15.720

~~§3º. O termo de responsabilidade previsto neste artigo se constituirá em título executivo e poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.~~

Art. 13. O legitimado requerente que, na hipótese do inciso I do parágrafo 2º do artigo 29 desta Lei, protocolar seu pedido de Reurb-S responsabilizando-se e apresentando os elementos técnicos indicados no artigo 39, terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela Reurb, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano, quando a documentação apresentada estiver apta a esta análise ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada.

§1º. O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

§2º. Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela Reurb deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, determinando o seu arquivamento.

Reescrever

Art. 14. Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável integralmente pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras de infraestrutura.

Parágrafo único. O requerimento de Reurb-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Reurb.

Seção III – Classificação da Reurb

Art. 15. A classificação da Reurb será efetuada pelo órgão competente pela Reurb de acordo com as seguintes modalidades:

I. Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de imóveis situados em ZEIS, nos termos do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo; ou

b) de áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária.

~~II~~ Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos informais para fins de moradia ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos núcleos urbanos informais de uso não residencial.

~~III~~ A declaração de interesse social prevista na alínea “b” do inciso I do artigo 22 desta lei será expedida pela Coordenadoria de Regularização Fundiária para os núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, que não estejam gravados como ZEIS. (verificar se é ato do Secretário)

Art. 16. A classificação do núcleo urbano consolidado como Reurb-S não implica na sua inclusão automática no planejamento orçamentário e de metas físicas da Secretaria Municipal de Habitação. (informar em qual momento será indicado ou não para integrar o planejamento) **(rever redação)**.

Nova redação – **art. 26.** Da decisão da classificação do núcleo urbano caberá recurso por parte do requerente. (deixar para disposições finais e transitório fazendo remissão à lei **14.141- fluxo do processo administrativo**)

Art. 17. ~~Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.~~ **(disposição final - direito de regresso) rever redação.**

Art. 18. **Incluir paragrafo 8 dos art. 31 da 13.465/17 (inserção CMH)**

Seção III - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 19. O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

I. levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que indicará **no** perímetro da área, as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II. estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;

III. planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível e indicação dos confrontantes;

IV. **estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;**

V. diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI. estudo técnico da situação de risco, quando for o caso;

VII. estudo técnico ambiental, **quando for o caso;**

VIII. propostas de solução para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IX. projeto urbanístico, nos termos **do artigo 42** desta Lei;

X. ~~plano de reassentamento, quando necessário;~~

XI. cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando necessárias;

XII. termo de compromisso assinado pelo legitimado proponente da Reurb assumindo a execução do cronograma definido no inciso **IX** deste artigo;

XIII. proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, se necessário (rever se essa proposta deve ser contemplada neste item).

§2º. O projeto de regularização fundiária de núcleo urbano deverá considerar as características da ocupação e da área efetivamente ocupada, ainda que em detrimento de planos anteriormente aprovados, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o núcleo urbano a ser regularizado, como largura e alinhamento das vias de circulação, dispensando-se as exigências relativas ao percentual de áreas destinadas ao uso público e tamanho dos lotes, assim como outros parâmetros urbanísticos municipais. (Rever redação para inclusão nas disposições finais)

§3º. A proposta de execução por etapas prevista no inciso XI deste artigo constitui-se na divisão do núcleo urbano em perímetros para o planejamento e a execução fracionados do projeto, se necessário e conveniente ao interesse público. (Rever redação para inclusão nas disposições finais)

Art. 20. O projeto urbanístico previsto no inciso VII do artigo 29 desta Lei deverá conter, no mínimo: a indicação de:

- I. quadras, lotes e sistema viário existentes ou projetados;
- II. áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres, quando for o caso;
- III. títulos confrontantes;
- IV. áreas eventualmente usucapidas;

Parágrafo único. As plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 21. Para fins desta Lei, consideram-se como infraestrutura essencial:

- I. sistema de abastecimento de água potável;
- II. sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III. rede de energia elétrica domiciliar;
- IV. limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;
- V. soluções de drenagem, quando necessárias.
- VI. pavimentação, quando necessárias;

Art. 22. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, bem como o cronograma de execução das obras, seguirão as diretrizes técnicas gerais expedidas pelo órgão responsável pela Reurb.

Art. 23. Para a aprovação da Reurb de núcleos urbanos informais, que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos, deverão ser elaborados estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou **monitoramento** dos riscos existentes na parcela por eles afetada.

§1º. Caso sejam identificadas **parcelas** do núcleo urbano em que os riscos não comportem eliminação, correção ou **monitoramento**, os moradores deverão ser realocados, como garantia do seu direito à moradia.

§2º. O núcleo urbano **com incidência de risco poderá**, quando possível, ser regularizado em etapas.

Art. 24. A Reurb de núcleos urbanos, com incidência de áreas de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção e recuperação de mananciais, dar-se-á com a aprovação do estudo técnico ambiental elaborado no âmbito do projeto de regularização fundiária, conforme previsto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 25. O Estudo Técnico Ambiental aplica-se somente à parcela do núcleo urbano situado na área de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção e recuperação de mananciais.

§1º. A porção do núcleo urbano, não afetada pela incidência ambiental, não será objeto do estudo técnico.

§2º . No caso de núcleo onde existir APP preservada, mesmo que seja confrontante, fica dispensada a elaboração de Estudo Técnico Ambiental

§3º. Se houver interesse público, a parte afetada pela ocupação da incidência ambiental, poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 26. No caso de a Reurb abranger unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2.000, admitida a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade.

Seção IV - Da Notificação dos Interessados e do Núcleo de Solução de Conflitos

Art. 27. Caberá à Coordenadoria de Regularização Fundiária após a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confinante e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de trinta dias (30), contados da data do recebimento da notificação.

§1º. A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§2º. A notificação será feita por edital, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, com prazo de trinta dias, contados da data da notificação, quando os indicados no caput deste artigo, ser recusarem a receber a mesma ou não forem localizados.

§3º. A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da Reurb.

§4º. Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística ou caso já tenham firmado termo de anuência.

Art. 28. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no artigo 48 desta Lei, caberá à Coordenadoria de Regularização Fundiária analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da Reurb.

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 29. Serão consideradas infundadas as impugnações que:

- I. não contenham exposição, dos motivos da discordância manifestada;
- II. indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de Reurb;

§3º. Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de quinze dias da notificação do impugnante, sem que este apresente recurso, a Coordenadoria de Regularização Fundiária prosseguirá com a regularização pretendida.

§4º. Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da Reurb, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de trinta (30) dias.

§5º. Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata o **artigo (36)** desta Lei.

Art. 30. O Núcleo de Solução de Conflitos da Secretaria Municipal de Habitação, poderá ser acionado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária para apoio à resolução consensual das impugnações apresentadas pelos notificados e dos conflitos entre os possíveis beneficiários do procedimento de titulação no âmbito da Reurb.

Seção V - Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários

Art. 31. A constituição dos direitos reais aos beneficiários se dará mediante o envio de listagem ao Oficial de Registro de Imóveis, que deverá indicar, no mínimo:

- I. a unidade imobiliária de acordo com a planta de parcelamento do solo ou com a especificação de condomínio;
- II. os direitos reais constituídos, de forma individual para cada beneficiário;
- III. o nome civil completo e o CPF dos beneficiários e de seus eventuais cônjuges ou companheiros;

§1º. O órgão responsável pela Reurb poderá apresentar listagem complementar ao Oficial de Registro de Imóveis competente, para os casos de beneficiários que não tenham constado da listagem inicial.

§2º. Na hipótese de reconhecimento por listagem de direito real não derivado de legitimação fundiária, a CRF será acompanhada da minuta do instrumento-padrão e de declaração do Município de que os títulos originais foram subscritos por seus beneficiários e se encontram arquivados.

Art. 32. A listagem de que trata esta Seção será divulgada aos beneficiários do núcleo urbano previamente ao seu envio ao Oficial de Registro de Imóveis para conhecimento e apresentação de eventuais correções ou impugnações, no prazo de quinze dias, a contar da sua publicação no Diário Oficial do Município.

§1º. Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações, a listagem seguirá ao competente Oficial de Registro de Imóveis para os atos de registro.

§2º. No caso de haver pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após a resolução das divergências apresentadas.

Seção VI - Da Expedição da CRF

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento que materializa a aprovação jurídica, urbanística e ambiental do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

- I. o nome e a localização do núcleo;
- II. a modalidade da regularização;
- III. o número de lotes do núcleo urbano;
- IV. a indicação da existência de infraestrutura essencial;
- V. a indicação de que a regularização é apenas urbanística ou se é urbanística e ambiental
- VI. a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I. Projeto de Regularização Fundiária;
- II. despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no diário oficial do município;
- III. listagem dos beneficiários, conforme o previsto no artigo 52 desta Lei, se for caso.

Art. 34. A expedição da CRF dar-se-á por meio do Sistema Eletrônico de Informações do Município de São Paulo (SEI), assinada eletronicamente pelo Coordenador da Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 35. Implantadas as obras de infraestrutura essencial previstas no Projeto de Regularização Fundiária, a Coordenadoria de Regularização Fundiária, solicitará vistoria pela Coordenadoria Físico Territorial que avaliará se o termo de compromisso foi cumprido.

§1º. Após a vistoria da Coordenadoria Físico Territorial, o processo deverá ser encaminhado para a Coordenadoria de Regularização Fundiária que publicará despacho informando que o Termo de Compromisso foi devidamente cumprido.

§2º. Caso ocorra descumprimento do termo de compromisso, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 dias, sob pena de aplicação das sanções previstas no termo de compromisso.

Art. 36. A CRF e os documentos que a acompanham, serão levados à registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de trinta dias de sua expedição.

Parágrafo Único. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de trinta dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF. **(verificar se existe outro artigo tratando da questão)**

Seção I - Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Proteção aos Mananciais e Proteção e Conservação Ambiental
(incluir no corpo do texto TL)

Seção II – Dos Conjuntos / Empreendimentos Habitacionais

Art. 1. A regularização fundiária dos Conjuntos/Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos Habitacionais de Habitação de Mercado Popular (EHMP), produzidos pela Administração Pública Direta, empresa com controle acionário do Poder Público, ou pelo particular, deverá atender ao disposto na Lei nº 16.803, de 17 de janeiro de 2018 e nesta Lei, no que lhe for aplicável.

Art. 2. Para atendimento do previsto no artigo 48 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a expedição da CRF para os empreendimentos habitacionais deverá conter os elementos técnicos necessários para a especificação de condomínio, com a indicação das unidades imobiliárias autônomas e das frações ideais no terreno correspondentes a cada uma delas, expressas em percentuais.

Art. 3. Não será exigido em qualquer fase da Reurb, ou por qualquer dos órgãos da administração municipal,

I – certidões de tributos municipais;

II – contribuições previdenciárias;

III – os certificados previstos na Lei Municipal nº 16.642, de 09 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações.

Paragrafo único – as dispensas acima incluem a apresentação de certidões negativas ou de isenção.

Art. 4. Fica o Executivo Municipal autorizado a doar, por meio de escritura publica, para outro órgão da Administração Pública Direta ou Indireta, de qualquer esfera de governo, os imóveis públicos com ou sem benfeitorias, objeto de programas habitacionais de interesse social, devendo constar da

escritura de doação os encargos do donatário, o prazo para seu cumprimento, cláusula de reversão e avaliação.

§1º. O valor da avaliação será preferencialmente aquele previsto no Valor Venal de Referência - VVR.

§2º. Nos casos em que não for possível apurar o VVR, o valor do imóvel poderá ser calculado por meio de avaliação realizada por profissional técnico habilitado.

§3º. Fica atribuída à Secretaria Municipal de Habitação a competência para representar o Município nos atos de lavratura das escrituras de transferência dos imóveis tratados neste artigo e para providenciar as averbações e registros necessários junto a competente Serventia de Registro de Imóveis.

§4º. Os atos de averbação e registro poderão ser realizados pela donatária, as suas expensas.

CAPÍTULO IV - DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB-S

Art. 5. Os núcleos urbanos enquadrados como Reurb-S ficam isentos dos seguintes tributos:

I. Imposto sobre Transmissão de Bens imóveis (ITBI), incidente sobre a aquisição do primeiro direito real de unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

II. Taxa de Licença para Obras, Construção, Arruamentos e Loteamentos incidente sobre a regularização dos núcleos urbanos informais.

Art. 6. Os artigos 26 e 27 da Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Ficam isentos da incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) os núcleos urbanos em processo de regularização junto ao órgão responsável pela regularização fundiária urbana, desde que inseridos na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S).

§ 1º. A isenção de que trata este artigo vigorará a partir da vigência desta Lei até o exercício da conclusão do desdobro fiscal do núcleo urbano regularizado, desde que expedida a CRF.

§2º. A isenção prevista neste artigo aplica-se também aos núcleos urbanos em processo de regularização cujos lotes fiscais não correspondam ao parcelamento do solo de fato implantado”.

(NR)

“Art. 27. Ficam remetidos os créditos tributários, constituídos ou não, inclusive os inscritos em Dívida ativa, ajuizados ao não, até a data de início de vigência desta Lei, referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidentes sobre os núcleos urbanos em processo de regularização junto ao órgão responsável pela regularização fundiária urbana, desde que enquadrados na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S).

Parágrafo único. A remissão prevista neste artigo aplica-se apenas aos créditos tributários cujo fato gerador tenha ocorrido até o efetivo desdobro fiscal do núcleo urbano regularizado.” (NR)

Art. 7. Ficam remetidos os créditos tributários, constituídos ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa, ajuizados ou não, relativos à Taxa de Licença para Obras, Construções, Arruamentos e Loteamentos.

Art. 8. Ficam isentos da cobrança de preços públicos relativos aos serviços de regularização fundiária prestados pelo Município os núcleos urbanos enquadrados como Reurb-S.

Art. 9. As isenções previstas nos artigos 63 e 66 e a remissão tratada no artigo 65 desta Lei entrarão em vigor a partir da data da sua publicação.

Parágrafo único. As isenções e remissões indicadas neste artigo deverão ser consideradas na estimativa orçamentária e compatibilizadas com as metas de resultados fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) do próximo exercício, vedada a restituição, no todo ou em parte, de quaisquer importâncias recolhidas anteriormente à sua entrada em vigor.

CAPÍTULO V - DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO

Art. 10. A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano.

Art. 11. A Reurb promovida pelo Município ensejará a tomadade providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo, instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 12. O Município, quando promover a Reurb, levantará judicialmente as eventuais prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º, do

artigo 38 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas.

Parágrafo único. Caso as importâncias despendidas não sejam integralmente ressarcidas, caberá ao Município pleitear judicialmente do loteador a parte faltante, aplicando-se o disposto neste Capítulo.

Art. 13. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

- I. obras de infraestrutura urbana que tenham sido executadas pelo Município;
- II. taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;
- III. outros gastos comprovadamente realizados.

Art. 14. Caso o loteador do núcleo urbano não promova a Reurb, os danos urbanísticos e ambientais ocasionados pela sua implantação irregular poderão ser avaliados e cobrados do responsável a título de indenização.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 15. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro e que estejam implantadas e integradas à cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo órgão responsável pela Reurb, conforme o previsto no artigo 69, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º. Para a regularização prevista neste artigo, o órgão responsável pela Reurb deverá expedir documento declaratório de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§2º. Considera-se integrado à cidade o parcelamento que possua infraestrutura essencial, nos termos do artigo 43 desta Lei, e serviços públicos disponíveis.

§3º. Os parcelamentos sem aprovação municipal e implantados em desconformidade com a planta original, que foram inscritos, averbados ou regularizados para fins registrários, conforme o previsto nos Provimentos nº 02/80 e 03/82 do Juízo Corregedor Permanente dos Cartórios da Capital, poderão ter a situação jurídica regularizada pelo disposto neste artigo, desde que preenchidos seus requisitos.

§4º. Para a expedição da Declaração de que trata o §1º deste artigo, deverá o interessado apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará certidão das matrículas abertas.

Art. 16. De acordo com o previsto no artigo 74, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constringências judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 17. Na eventual manifestação do Município para fins dos art. 213, inciso II, ou 216-A, § 3º da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

§2º. Em caso de aparente sobreposição de prédios objeto da Reurb, quando do confronto da planta apresentada com aquelas de posse da administração, em especial, se elaboradas com base em levantamentos aerofotogramétricos, deverão, previamente à manifestação do Município, ser realizadas diligências junto ao imóvel para a constatação da situação real, podendo serem aceitas, para tanto, as diligências e verificações feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis nos termos dos artigos 213, § 12, e 216-A, § 15, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

~~**Art. 18.** Fica o Executivo Municipal autorizado a realizar, mediante concessão urbanística, projetos de intervenção urbana para a implantação de condomínios edilícios em edificação por andares ou em conjuntos de edificações, e de condomínio de lotes, nos núcleos urbanos informais, em áreas públicas ou particulares, que forem objeto de regularização fundiária, mesmo que já finalizada, para a gradual adequação dessas áreas às diretrizes da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e enquadramento nos parâmetros urbanísticos estipulados pela Lei Municipal nº 16.402, de 16 de março de 2016, ou legislação urbanística posterior.~~

~~§1º. Mantida a predominância residencial, as edificações poderão ter uso misto e conter fachadas ativas, bem como serem utilizados todos os instrumentos previstos na Lei Municipal nº 16.402, de 16 de março de 2016 para possibilitar o melhor aproveitamento das edificações.~~

~~§2º. A autorização de que trata o presente artigo estende-se às áreas não superiores à dez mil metros quadrados contendo imóveis subutilizados, deteriorados, desocupados, invadidos, encortçados ou com baixo aproveitamento, inseridas em núcleo urbano, em regiões dotadas de infraestrutura e de serviços e equipamentos públicos, independentemente de aprovação legal específica.~~

~~§3º. Poderão ser incorporados aos projetos os imóveis vizinhos, em mesmas condições, visando à sua viabilização econômica e ao melhor aproveitamento.~~

~~§4º. Poderão também ser objeto de concessão de uso, mediante licitação, as áreas situadas sob viadutos ou pontes que estiverem desocupadas, subutilizadas, degradadas ou invadidas, para fins de construção e uso compatível com o zoneamento da região.~~

~~§5º. A prévia negociação de que trata o artigo 144, § 4º, da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, somente poderá ser feita se os proprietários dos imóveis particulares preencherem os requisitos subjetivos exigidos pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para a realização de incorporações imobiliárias.~~

~~Art. 19. A implantação do projeto de intervenção urbana poderá ser realizada por meio de decreto de expropriação para fins de interesse social ou, havendo consenso do proprietário ou dos ocupantes da área atingida, de consórcio imobiliário, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.~~

~~§1º. A implantação do projeto de intervenção urbana poderá ser delegada pelo Município, mediante licitação, a empresa ou a um conjunto de interessados no consórcio, que a promoverão por sua conta e risco, sendo remunerado com o produto da alienação ou da exploração das unidades autônomas disponíveis, devendo o decreto de expropriação para fins de interesse social ser expedido no início do procedimento de licitação.~~

~~§2º. A concessão urbanística através do consórcio ficará condicionada ao atendimento habitacional obrigatório dos ocupantes consorciados, mediante locação de moradia durante a construção da nova edificação e, finda esta, mediante dação das unidades comprometida na edificação ou o recebimento do valor equivalente à unidade comprometida, devendo toda a operação contar com a anuência expressa da Secretaria Municipal de Habitação — SEHAB ou de quem for indicado pelo Município na constituição do consórcio imobiliário.~~

~~Art. 20. A área construída da construção base nos imóveis de propriedade dos entes federados, tanto da administração direta quanto da indireta, desde que afetados ao serviço público, não será computada para fins de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, em novas construções a serem implantadas nas suas lajes.~~

~~Art. 21. No caso de áreas públicas municipais, o Executivo Municipal poderá converter por ato unilateral, os títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, anteriormente outorgados aos seus ocupantes, em instrumento de legitimação fundiária com o objetivo de dar-lhes titulação definitiva, devendo as obras pendentes da implantação da~~

infraestrutura essencial do núcleo urbano consolidado, ser objeto de cronograma de execução, tudo mediante a expedição da correspondente CRF da Reurb-S.

§1º. Os beneficiados por títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, cujas áreas venham a ser atingidas pela implantação de infraestrutura essencial devem ter o seu direito à moradia garantido, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§2º. Caso não seja possível o atendimento previsto no § 1º deste artigo, o ocupante terá direito ao recebimento de indenização, a ser disposta em regulamento.

Art. 22. A garantia do direito à moradia e a indenização previstas nos parágrafos 1º e 2º do artigo 77 desta Lei aplicam-se também aos moradores que não tenham títulos outorgados, mas preencham os requisitos da Medida Provisória 2.220, de 04 de setembro de 2001, na hipótese de remoção para a viabilização de obras de implantação da infraestrutura essencial.

Art. 23. Caberá ao beneficiário da Reurb, após o registro da CRF, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente a abertura de matrícula individualizada do direito real de laje ou a instituição de condomínio urbano simples, conforme artigo 26 desta Lei.

Art. 24. Fica o Executivo Municipal autorizado a criar programa de incentivo para que a iniciativa privada, execute pequenas obras de adequação de infraestrutura essencial ou melhorias ambientais e urbanística em núcleos objeto de Reurb, a serem indicados pelo Poder Público em rol específico para tanto.

Art. 25. O condomínio urbano simples e o direito real de laje serão regulamentados em legislação municipal específica vinculado à criação de programa de Assistência Técnica.

Art. 26. Os serviços notariais e de registro solicitados pela municipalidade ou órgãos de sua administração indireta ficam isentas do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, correspondente à parcela que compõe, a esse título, os emolumentos nos termos do artigo 19, parágrafo único, item 1, da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro 2002.

Parágrafo único. O valor correspondente aos emolumentos devidos pela municipalidade ou órgãos de sua administração indireta pela prática dos serviços notariais e de registro poderão ser compensados com o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 27. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 29. O art. 1º. da lei 16.803, de 17 de janeiro de 2018, fica acrescido do paragrafo único e passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º.

Paragrafo único - As disposições da presente lei aplicar-se-ão, também, aos empreendimentos executados por particulares.

Art. 30. Ficam revogadas as seguintes disposições legais:

I.a Lei Municipal nº 11.775, de 29 de maio de 1995;

II.a Lei Municipal nº 14.062, de 13 de outubro de 2005;

III.a Lei Municipal nº 15.720, de 24 de abril de 2013;

IV.o subitem 3.6.1, do item 3.6 da Tabela I, anexo da Lei nº 8.327, de 28 de novembro de 1975.

Discussão sobre a comunicação de publicação de despacho de regularização a ser realizada em outro momento.