

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	3
Seção I – Dos conceitos e definições aplicáveis	3
Seção II - Dos objetivos da Reurb	6
Seção III - Dos instrumentos da Reurb	7
Seção IV –Das atribuições da Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação	11
CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS	31
Seção I - Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Proteção aos Mananciais e Proteção e Conservação Ambiental	26
Seção II - Dos Conjuntos/Empreendimentos Habitacionais	26
Seção III - Da regularização das edificações no âmbito da Reurb	Erro! Indicador não definido.
CAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB	13
Seção I - Das fases do procedimento da Reurb	13
Seção II – Do Requerimento da Reurb	14
Seção III – Classificação da Reurb	17
Seção III - Do Projeto de Regularização Fundiária	18
Seção IV - Da Notificação dos Interessados e da Câmara de Resolução de Conflito	22
Seção V - Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários	24
Seção VI - Da Expedição da CRF	25
CAPÍTULO IV	28
DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB-S	28
CAPÍTULO V - DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO	30
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	31

MINUTA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº _____, de 2020

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, ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, composto, a exceção da área destinada de assentamento humano, de no mínimo 5 edificações e/ou 2 ou mais lotes.

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.

IV. núcleo urbano de vinculação - áreas ocupadas ou vazias, indicadas para a promoção de provisão habitacional de interesse social e ou habitação de mercado popular vinculadas à programas habitacionais geridos ou em parceria com o Município, utilizadas

preferencialmente para reassentamento de famílias, em aluguel social, removidas em função de obras de urbanização ou atendimento de demanda cadastrada.

§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).

§3º. O número de unidades ou lotes previstos no *caput* deste artigo, poderá ser menor desde que tecnicamente justificado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária.

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 e desde que não haja alteração do parcelamento;

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 da Reurb, constituído 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 em todas as 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 novos núcleos urbanos informais.

Art. 7. A Reurb de núcleos urbanos de uso não residencial deve atender aos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, prevista 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 2.220, de 04 de setembro de 2001 e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§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 § 1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§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, serviços ou micro e pequenas empresas nos termos da Lei Complementar 123/06, 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 do artigo 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, e receberá atendimento provisório por meio de auxílio aluguel até o atendimento habitacional definitivo, 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.

Art. 10. 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.

Art. 11. Fica o Executivo Municipal autorizado, a alienar por decreto, 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 integralizará o Fundo Municipal de Habitação operado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Cohab.

Art. 12. 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. 13. 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. 14. 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, deferir ou indeferir os requerimentos de Reurb, instruir o processo de Reurb, aprovar e emitir o Certificado de Regularização Fundiária.

Art. 15. 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, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;
- VI. aprovar a Reurb;
- VII. expedir a CRF;
- VIII. dar publicidade 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 estratégico e orçamentário da SEHAB, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I. 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. cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização com elaboração da respectiva listagem;

III. 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 determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§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 e/ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado à Coordenadoria Físico Territorial para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

§5º. Caberá à Coordenadoria Físico Territorial da Secretaria Municipal de Habitação, a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§6º. O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb, a Coordenadoria de Regularização Fundiária e a Coordenadoria Físico Territorial.

CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I - Das fases do procedimento da Reurb

Art. 16. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

- I. requerimento do legitimado;
- II. autuação do processo administrativo;
- III. análise e classificação da Reurb;

notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta lei;

IV. elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

V. elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, nos casos de núcleos com incidência ambiental;

VI. despacho do órgão competente pela Reurb, autorizando a emissão da CRF, nos termos do §1º deste artigo;

VII. expedição da CRF pelo órgão competente pela Reurb;

VIII. expedição da CRF em conjunto com o Secretário de Habitação quando se tratar de regularização de núcleo com Incidência ambiental

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. despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.

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

I. informação de que a regularização pretendida contempla apenas a aprovação urbanística ou se contempla a aprovação urbanística e ambiental;

II. informação de que a regularização contemplará abertura de matrícula da gleba, registro do parcelamento e/ou titulação do beneficiários;

III. indicação da necessidade ou não da execução de obras;

IV. aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, quando possível;

V. declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;

VI. determinação da expedição da CRF;

Art. 17. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da 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. 18. São legitimados para requerer a Reurb:

I. 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;

V. o Ministério Público;

VI. a União, o Estado, diretamente ou por meio de suas entidades da administração pública indireta, quando o núcleo ocorrer em área de sua propriedade.

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

§2º. Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de REURB –S:

I. apresentar quando do requerimento, ou informar que apresentarão todos os elementos técnicos necessários a realização da Reurb-S;

II. requerer ao Município que este elabore parte ou todos os elementos técnicos necessários a Reurb-S;

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

§4º. Os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo, classificado como Reurb-S, no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução da REURB-S.

Art. 19. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa 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, além de sua qualificação completa.

Art. 20. O legitimado requerente que, protocolar seu pedido de Reurb-S responsabilizando-se por apresentar os elementos técnicos indicados no art. 26 desta lei, terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela Reurb, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento ou de forma eletrônica que garanta a comprovação do recebimento, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano 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.

Art. 21. Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos no art. 26 desta lei, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Reurb-E.

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. 22. 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 de vinculação ou os núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de áreas públicas ou particulares situadas em ZEIS, ZC-ZEIS, ZMIS e ZMISa, 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 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 firmada pelo Secretário Municipal de Habitação, após fundamentação da equipe técnica, para núcleos urbanos de vinculação e para núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, que não estejam gravados como ZEIS, ZC-ZEIS, ZMIS e ZMISa.

Art. 23. A classificação do núcleo urbano como Reurb-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação,

Art. 24. 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 do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.

Art. 25. No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

Seção III - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 26. 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, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário 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 e/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 27 desta Lei;

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

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

XII. proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

§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 projetos/planos aprovados anteriormente por SERLA ou RESOLO, 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.

§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.

Art. 27. O projeto urbanístico, denominado também de planta de Área Urbanizada - AU ou Área Urbanizada Pública - AUP, 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;
- V. quadro de áreas;
- VI. quadro de coordenadas.

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. 28. 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. 29. 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 pela Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação.

Art. 30. Para a aprovação da Reurb de núcleos urbanos, 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 ser regularizado por etapas, sendo facultado ao Poder Público prosseguir com as ações de regularização na parcela onde não incida risco.

Art. 31. 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, pela Secretaria Municipal de Habitação, elaborado no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária.

§1º. O procedimento de aprovação ambiental descrito no *caput* deste artigo, ocorrerá exclusivamente no âmbito da regularização fundiária e não se confunde com o procedimento de licenciamento para implantação de novos conjuntos habitacionais, condomínios, loteamentos, desdobros, conjuntos comerciais, entre outros, de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento.

§2º. O processo de aprovação ambiental da regularização fundiária será realizado no âmbito da SEHAB, exclusivamente para os núcleos em processo de regularização de responsabilidade da SEHAB, a qual detém competência exclusiva para esta aprovação, podendo, ainda, quando for necessário, consultar outros órgãos.

§3º. Para a consecução do previsto no § 2º deste artigo, a SEHAB, manterá, em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais necessários à aprovação ambiental da regularização fundiária de núcleos urbanos com incidência ambiental.

Art. 32. 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 e será elaborado conforme previsto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§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, é obrigatória a apresentação de um parecer ambiental atestando a preservação, sendo 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. 33. No caso da Reurb abranger unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, se 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. 34. Caberá à Coordenadoria de Regularização Fundiária durante a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem,

apresentarem 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. 35. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no artigo 34 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. 36. 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, procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Art. 37. 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. 38. 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.

§3º. A Legitimação Fundiária poderá ser outorgada em núcleos constituídos, por áreas da União, do Estado, ou de empresa com controle acionário do Poder Públicos, desde que esses órgãos tenham sido notificados durante o processo de Reurb.

§4º. À exceção da Legitimação Fundiária, os demais instrumentos de titulação poderão ser encaminhados ao Oficial de Registro de Imóveis, diretamente pelos beneficiários.

Art. 39. 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. 40. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento que materializa a aprovação jurídica, urbanística e/ou ambiental do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

- I. o nome e a localização do núcleo urbano;
- 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, quando for caso, a critério do Município.

Art. 41. 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.

Parágrafo Único. Quando a CRF emitida for para a regularização urbanística e ambiental será assinada conjuntamente pelo Coordenador da Regularização Fundiária e pelo Secretário Municipal da Habitação.

Art. 42. 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 emitirá relatório informando se 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. 43. 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.

Seção II – Dos Conjuntos / Empreendimentos Habitacionais

Art. 44. A regularização fundiária dos Conjuntos/Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP), produzidos pela Administração Pública Direta ou Empresa com Controle Acionário do Poder Público, deverá atender ao disposto na Lei nº 16.803, de 17 de janeiro de 2018 e nesta Lei, no que lhe for aplicável.

Art. 45. 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. 46. 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.

Parágrafo único – As dispensas acima incluem a apresentação de certidões negativas ou de isenção.

Art. 47. Fica o Executivo Municipal autorizado a doar, por meio de escritura pública, 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.

Art. 48. A Secretaria Municipal de Habitação deverá instruir processos administrativos visando à atribuição de número de contribuinte individualizado para lotes ou unidades habitacionais de conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública, após a manifestação de irreversibilidade, independentemente da regularidade dos mesmos.

§ 1º O desdobro fiscal será implementado pela Secretaria da Fazenda, de acordo com a legislação pertinente.

§ 2º A existência de débitos anteriores não impedirá o desdobro fiscal, devendo esse ser cobrado, pelas vias ordinárias, do loteador ou do proprietário da gleba.

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

Art. 49. 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. 50. 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 remidos 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. 51. Ficam remidos 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 vigorando a partir do ano fiscal seguinte a aprovação desta lei.

Art. 52. A Municipalidade regulamentará em decreto a isenção da cobrança de preços públicos relativos aos serviços de regularização fundiária, prestados pelo Município, os núcleos urbanos enquadrados como Reurb-S.

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

Art. 53. 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 informal

Art. 54. A Reurb promovida pelo Município ensejará a tomada de 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. 55. O Município, quando concluir 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. 56. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I. Projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executadas pelo Município;

II. Elementos técnicos relacionados no art. 26 desta lei;

III. Taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;

IV. outros gastos comprovadamente realizados.

Art. 57. 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 VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58. 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 art. 28 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. 59. 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 constrições 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. 60. 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.

Parágrafo Único. 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 ser 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. 61. 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, em instrumento de legitimação fundiária, desde que não exista pendência de obras.

Art. 62. Na análise de qualquer requerimento de Reurb, a SEHAB, deverá observar a existência de Processos de Regularização Fundiária em andamento, de Projetos de Urbanização em andamento, de obras em andamento, de projetos de requalificação urbana como Operações Urbanas, RENOVA, Projeto Heliópolis, Projeto Paraisópolis, e similares.

§1º. Constatada a existência de quaisquer das situações indicadas no caput deste artigo, caberá ao órgão responsável pela Reurb, elaborar relatório informando sobre a possibilidade ou não de continuidade da regularização pretendida, apontando, especialmente, o impacto que a pretensa regularização pode causar ao projeto em andamento, após manifestação do órgão responsável pelo Programa/Projeto.

§2º. O relatório deverá ser submetido ao Secretário Municipal de Habitação que deliberará sobre a continuidade do processo ou sobre seu indeferimento.

Art. 63. 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 urbanísticas em núcleos objeto de Reurb, a serem indicados pelo Poder Público.

Art. 64. O condomínio urbano simples e o direito real de laje serão regulamentados por Decreto Municipal vinculado à criação de programa de Assistência Técnica.

Art. 65. Os serviços notariais e de registro solicitados pela municipalidade ou órgãos de sua administração indireta ficam isentos 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. 66. Fica autorizada a Secretaria Municipal da Habitação – SEHAB a efetuar todos os atos registrais necessários para regularizar a base fundiária de núcleos urbanos de

vinculação, indicados para a construção de unidades ou empreendimentos habitacionais vinculados aos Programas Habitacionais ou Empreendimentos Habitacionais, sob a responsabilidade ou em parceria com a SEHAB, incluindo as Parcerias Público Privadas de Habitação, bem como dos demais núcleos urbanos previstos nesta lei.

§1º. A SEHAB poderá solicitar abertura de matrícula de área pública municipal, retificar, unificar, entre outros atos registrares imprescindíveis à viabilização da matrícula necessária à incorporação de empreendimento habitacional de interesse social ou a sua regularização.

§2º. O exposto no caput deste artigo visa exclusivamente regularizar a base fundiária para viabilizar a aprovação dos empreendimentos, sua regularização e/ou sua comercialização, sendo que caberá à SEHAB, a atuação, desde o ingresso dos pedidos até o atendimento de notas devolutivas e o efetivo registro.

§3º. Ficam dispensados o projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF para a regularização da base fundiária de empreendimentos habitacionais.

§4º. No caso de empreendimentos vinculados à programas de produção habitacional, poderá o Secretário Municipal de Habitação autorizar a incorporação.

Art. 67. Para a regularização dos Núcleos Urbanos de Vinculação, poderá ser utilizado o instrumento da Demarcação Urbanística, previsto na Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 68. O art. 5º da Lei 14.665, de 08 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º. Fica o Executivo autorizado a efetuar desafetação de áreas públicas municipais da classe de bens de uso comum do povo, situadas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, ocupadas por núcleos habitacionais de população de baixa renda, não relacionadas nesta lei, e cuja situação esteja consolidada anteriormente a 22 de dezembro de 2016, com a finalidade de promover o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária, utilizando-se para essa comprovação o voo de 2017, disponível no Mapa Digital da Cidade.

Parágrafo único. Também serão desafetadas por decreto áreas públicas municipais da classe de bens de uso comum do povo, indicadas para construção de empreendimentos habitacionais vinculados a Programas Municipais ou a Parcerias Públicos Privadas, mesmo que não estejam ocupadas por moradias.”

Art. 69. O inciso III, do art. 2º do Decreto nº 49.498, de 16 de maio de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“III – a área tenha sido ocupada, por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, contados até a data de 22 de dezembro de 2016.”

Art. 70. O inciso II, do art. 8º do Decreto nº 49.498, de 16 de maio de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“II - cópia de foto aérea que demonstre ocupação anterior 22 de dezembro de 2011.”

Art. 71. A alínea b, do inciso I, do art. 10,º do Decreto nº 49.498, de 16 de maio de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“b) demarcação da ocupação sobre foto aérea anterior a 22 de dezembro de 2011, quando houver;”

Art. 72. O § 2º do art. 10, do Decreto nº 49.498, de 16 de maio de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º. Nos casos de áreas ocupadas sob o regime de composesse, para a caracterização do prazo de posse será suficiente a comprovação por meio de foto aérea anterior a 22 de dezembro de 2011, substituindo, nessa hipótese, a apresentação do documento discriminado no inciso II, alínea “b”, deste artigo.”

Art. 73. A alínea “f”, do § 5º do art. 4º, do Decreto nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar com a seguinte redação:

“f) Definida na planta AU ou AUP e no correspondente memorial descritivo, do Projeto de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação, dispensando a largura mínima definida no inciso IV, do artº. 2º, do Decreto 49.346, de 27 de março de 2008.”

Art. 74. O “caput” do art. 3º da lei 16.803, de 17 de janeiro, de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º. O projeto urbanístico, denominado também de planta de implantação de HIS e projeto simplificado das edificações, deverá conter, no mínimo a indicação de:”

Art. 75. O art. 5º da lei 16.803, de 17 de janeiro, de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“No que tange às unidades adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, acessibilidade, cumprimento às normas do Corpo de Bombeiros, prevalecerá a situação encontrada à época do estudo preliminar previsto no inciso IV, do art.2º, desta lei.

Parágrafo único – Fica dispensada a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB.

Art. 76. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

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

II. Lei Municipal nº 15.720, de 24 de abril de 2013;

III. Subitem 3.6.1, do item 3.6 da Tabela I, anexo da Lei nº 8.327, de 28 de novembro de 1975;

IV. Decreto nº 54.072, de 4 de julho de 2013.

V. Inciso XIII, do art. 2º da Lei 16.803, de 17 de janeiro de 2018.

Art. 77. Os Processos de Regularização Fundiária em andamento na Secretaria Municipal de Habitação, poderão ser convertidos em Reurb.

Art. 78. O procedimento administrativo da Reurb seguirá, no que couber, o rito previsto na Lei 14.141, de 27 de março de 2006, que estabelece normas comuns aplicáveis aos processos administrativos no âmbito da Administração Municipal.

Art. 79. Poderão ser regularizadas nos termos da Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, 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.

Art. 80. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.