



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 1044/2016 COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 260/2016.

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do nobre Vereador José Police Neto, que estabelece regras e procedimentos para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares no Município de São Paulo, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e a Lei Municipal 18.050 de 31 de julho de 2014. A propositura reúne condições para prosseguir em tramitação porque promove a adequação do disposto na norma federal aos contornos de competência e à realidade fática do nosso Município considerando as diretrizes estabelecidas pelo novo Plano Diretor

Com efeito, inicialmente cumpre-nos observar que a regularização fundiária é uma das diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (art. 2º, XIV). Nos termos do artigo 3º da Lei Federal nº 10.257/01, a competência para legislar sobre normas gerais de direito urbanístico é da União.

Dessa forma, no exercício dessa competência, foi editada a Lei Federal nº 11.977/09 que, dentre outras coisas, possibilita a regularização fundiária de assentamentos irregulares, mediante projeto de regularização cujos contornos encontram-se definidos em seu artigo 51. Não obstante os contornos para a regularização fundiária já se encontrem especificados no já citado artigo 51 da Lei Federal nº 11.977/09, no exercício da competência legislativa da União para legislar sobre normas gerais de direito urbanístico (art. 3º, inciso I, da Lei Federal nº 10.257/01), cabe aos Municípios dispor sobre o procedimento da regularização fundiária em seu território, nos termos do que determina o artigo 49 da Lei Federal nº 11.977/09, in verbis: Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território. Há que se observar ainda que para o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 18.050/14) a regularização fundiária é importante Instrumento de Política Urbana devendo o Executivo, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.257/01, incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, nos termos do artigo 164 do Plano Diretor. Por dispor no mesmo sentido da já citada Lei Federal nº 11.977/09, possível sustentar que a propositura não apresente vício de iniciativa - apesar de versar sobre matéria atinente à organização administrativa - porque, via de regra, ela não determina a instituição de novas atribuições a órgãos do Executivo, mas apenas adapta a legislação federal à esfera municipal. Assim, o instrumento que o presente projeto visa regulamentar nesta urbe encontra respaldo constitucional e infraconstitucional, por tratar-se de interesse predominantemente municipal, com previsão na Carta Magna, harmonizando-se, assim, com os termos dos incs. I e VIII, do art. 30.

A propositura encontra fundamento ainda no art 37, "caput", da mesma L.O.M., segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos. Por versar sobre uso e ocupação do solo deverão ser convocadas pelo menos duas audiências públicas durante a sua tramitação, nos termos do artigo 41, inciso VI da Lei Orgânica. Ante o exposto somos, PELA LEGALIDADE, na forma do seguinte substitutivo proposto para adequar o projeto à melhor técnica de elaboração legislativa.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 260/2016.

Estabelece regras e procedimentos para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares no Município de São Paulo

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

Art. 1º Poderão ser regularizados por esta Lei os assentamentos urbanos irregulares do solo no Município de São Paulo, situados em áreas públicas ou privadas, desde que implantados até 31 de julho de 2014, nos termos do Artigo 164 da Lei municipal 16.050 de 31 de julho de 2014, e atendidas demais disposições desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de imóveis localizados em áreas ambientalmente protegidas deverá observar também os dispositivos previstos na legislação estadual e federal de proteção ambiental, em especial o contido no artigo 54 da Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009, com suas alterações.

Art. 2º Não serão passíveis de regularização os assentamentos urbanos irregulares, ou as partes deles, que apresentem quaisquer das seguintes situações:

I - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até ocorrer eliminação do risco de contaminação;

II- tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se eliminado o risco pela realização de obras de contenção;

III- tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

IV - tenham sido executados em terrenos sujeitos a inundações, até a eliminação desse risco;

V - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

Seção I

Das Definições

Art. 3º Para efeitos desta lei, considera-se:

I - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos clandestinos, informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

II - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização técnica e registrária de assentamentos clandestinos, informais ou irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

III - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e com uso majoritariamente residencial, em que se encontre presente uma das seguintes situações:

a) em terras particulares, tituladas ou não, ocupadas de modo manso e pacífico, há pelo menos cinco anos;

b) em imóveis públicos ou privados, situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas Mistas de Interesse Social (ZMIS), Zonas Mistas de Interesse Social Ambiental (ZMISa), Zona Centralidade Lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS), conforme definidas nas Leis Municipais 16,050 de 31 de julho de 2014 e 16.402 de 22 de março de 2016 ou ainda de ou de outra forma definida pelo Município como de interesse social;

c) em terras públicas declaradas pela União, Estado ou Município de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária, dispensada averbação específica.

IV - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária em que não se caracteriza o interesse social, nos termos do Inciso MI deste artigo;

V - regularização técnica: conjunto de medidas para a implantação da infraestrutura urbana básica e a definição do desenho das quadras, dos lotes, do sistema viário e demais áreas destinadas ao uso público, resultando na elaboração da Planta de Parcelamento e na expedição do Auto de Regularização Técnica;

VI - regularização registraria: conjunto de medidas tomadas para o registro da planta de parcelamento, abertura de matrículas individuais dos lotes na Serventia Imobiliária e a titulação dos beneficiários da regularização fundiária;

VII - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, através de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de equacionar divergências entre a situação real e a descrição perimetral dos títulos de propriedade envolvidos ou em face de sua ausência, identificando e qualificando seus ocupantes, a natureza e o tempo das respectivas posses;

VIII - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

IX - infraestrutura urbana básica:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

X - área urbana: parcela do território, contínua ou não, assim definida nos termos da legislação municipal vigente;

XI - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, com acesso por malha viária implantada e que seja servida por, no mínimo, 2 (dois) dos equipamentos de infraestrutura urbana citados no inciso IX;

Seção II

Das Diretrizes da Regularização Fundiária

Art. 4º A regularização fundiária observará as seguintes diretrizes:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V - concessão de título preferencialmente para a mulher;

Seção III

Da Competência para Promover a Regularização Fundiária

Art. 5º A regularização fundiária será promovida pelo Poder Público Municipal, através de seus órgãos técnicos, e também:

I - por seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II - por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis e pessoas jurídicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária;

III - pelo responsável pelo parcelamento ou por seu proprietário.

§1º Os legitimados previstos neste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

§ 2º O Poder Público municipal poderá, nos casos em que a regularização for promovida pelos legitimados dos incisos I, II e III, tomar, de ofício, todas as medidas necessárias à regularização quando estes deixarem de atender às exigências técnicas e prazos estipulados nesta Lei e na sua regulamentação.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PARTICULARES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 6º Nos processos de regularização fundiária de interesse social deverão ser consideradas, no momento da definição dos parâmetros urbanísticos e ambientais específicos do projeto de regularização, as características do parcelamento como efetivamente implantado.

Parágrafo único. Para os assentamentos irregulares implantados antes da vigência da Lei federal 11.977 de 07 de julho de 2009, aplicam-se as seguintes disposições:

I - a não destinação ou a destinação em percentual menor do que o exigido pela legislação municipal de áreas de uso público não impedirá a regularização técnica do assentamento, desde que verificada a inexistência de espaços vazios disponíveis para tal fim no perímetro da área em regularização.

II - a existência de lotes com área total inferior ao mínimo exigido pela legislação municipal não impedirá a regularização técnica do assentamento.

Art. 7º A regularização fundiária de interesse social poderá ser implementada por etapas.

Art. 8º O Poder Público municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que as intervenções ocorridas durante o processo de urbanização e de regularização impliquem na melhoria das condições ambientais em relação à situação da ocupação irregular anterior.

Parágrafo único. O estudo técnico indicado neste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, caso seja necessário;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 9º Na regularização fundiária de interesse social caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica previstos no inciso IX, do art. 3º desta Lei, ainda que promovida pelos legitimados previstos no artigo 5º desta Lei.

§1º Caberá também ao Poder Público a elaboração dos projetos necessários à implantação da infraestrutura básica prevista neste artigo,

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica às hipóteses em que o loteador ou proprietário da área seja condenado a regularizá-la em ação judicial ou em que estes tenham firmado termo de compromisso de regularização no processo administrativo de regularização fundiária, resguardado o direito da municipalidade de, nos termos do Art. 5º, § 2º desta lei, assumir a realização das obras e, posteriormente, buscar o ressarcimento dos valores despendidos.

Art. 10. O Poder Público municipal poderá realizar obras de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários em assentamentos irregulares de interesse social mesmo antes de concluída a regularização registral e dominial do imóvel, desde que não haja contestação judicial em face da posse dos moradores.

Art. 11. Os projetos de regularização fundiária de interesse social poderão admitir o reassentamento de famílias em unidades habitacionais, a serem construídas pelo Poder Público preferencialmente dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir o aumento da permeabilidade do solo, o controle de riscos geotécnicos e de inundações, bem como a melhoria das condições ambientais e de habitabilidade.

Seção II

Da Regularização Técnica de Assentamentos Dotados de Infraestrutura Básica

Art. 12. Para os assentamentos em regularização que tiverem toda a infraestrutura básica prevista no inciso IX, do art. 3º desta Lei, serão necessários, para expedição do Auto de Regularização:

I - laudo técnico de vistoria, assinado por profissional competente e com recolhimento de ART ou RRT, que ateste a presença e a operacionalidade da infraestrutura básica na área em regularização;

II - planta de parcelamento elaborada por profissional habilitado, com recolhimento de ART ou RRT, retratando a implantação de fato, com a discriminação das medidas do sistema viário, quadras, lotes e, quando houver, das demais áreas públicas.

Parágrafo único. No caso da regularização fundiária ser promovida pelo Poder Público municipal, a existência e a operacionalidade da infraestrutura básica serão atestados no respectivo processo administrativo, por meio de despacho do responsável pelo departamento técnico competente, ficando dispensado o recolhimento de ART ou RRT para a planta de parcelamento, que será assinada pelo técnico responsável por sua elaboração.

Seção III

Da Regularização Técnica de Assentamentos Não Dotados de Infraestrutura Básica

Art. 13. No caso do assentamento irregular necessitar da implantação de algum dos itens de infraestrutura básica previstos no inciso IX, do art. 3º desta Lei, deverá ser elaborado Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social com a indicação de, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e outros espaços destinados ao uso público, se existentes no perímetro da área em regularização;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situação de risco, considerado o disposto nesta Lei e no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V - as medidas previstas para a adequação da infraestrutura básica;

VI - cronograma de execução das obras;

§ 1º O Poder Público municipal definirá em regulamento os requisitos para elaboração do projeto de que trata este artigo.

§ 2º O previsto neste artigo aplicar-se-á também aos assentamentos irregulares enquadrados nas hipóteses do Art. 2º desta Lei,

Art. 14. O projeto do Art. 13 desta Lei, se em termos, será aceito por despacho do Diretor do Departamento Técnico responsável pela regularização fundiária, nos autos do respectivo processo administrativo.

Parágrafo único. O despacho referido neste artigo valerá como autorização para o início das obras constantes do projeto.

Art. 15. Aprovado o projeto do Art. 13 desta Lei e realizadas as obras e ações nele previstas, nos termos do Art. 9º desta Lei, poderá o órgão competente expedir o auto de regularização técnica.

Seção IV

Do Auto de Regularização Técnica

Art. 16. O Auto de Regularização Técnica é o documento que atesta a existência e a operacionalidade da infraestrutura básica implantada no interior do perímetro da área em regularização, não sendo óbices à sua expedição a ausência ou o estado de conservação da infraestrutura existente em seu exterior.

Art. 17. A necessidade de complementação das obras de drenagem de águas pluviais urbanas ou de distribuição de energia elétrica, ou ainda de expansão do serviço de limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos não impedem a expedição do auto de regularização, contanto que:

I - os lotes desprovidos de tais infraestruturas ou serviço não ultrapassem 10% (dez por cento) do total de lotes em regularização.

II - A realização das obras faltantes não implique em modificação do desenho do parcelamento

Parágrafo único. Nas hipóteses do caput deverá constar do auto de regularização a necessidade de realização das obras ou expansão do serviço acima mencionados, devendo ser retirada a observação quando de sua realização.

Art. 18. A expedição do auto de regularização não será condicionada ao pagamento de quaisquer taxas ou emolumentos eventualmente devidos pelo responsável ou promotor da regularização, devendo ser autuado, quando for o caso, processo administrativo específico para a cobrança de tais valores.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

Art. 19. Deverão ser autuados processos de regularização fundiária de interesse social para as áreas públicas municipais ocupadas por assentamentos irregulares, instruídos com, no mínimo, os seguintes documentos:

I - diagnóstico jurídico-fundiário que indique a origem da área, os títulos de propriedade que a compõem, com as respectivas cópias, os confrontantes, quando for o caso, o tempo e características da posse, dentre outros;

II - planta com o fechamento do perímetro da área em regularização;

III- Levantamento planialtimétrico cadastral;

IV - cópia do instrumento legal de desafetação para os casos das áreas de uso comum do povo e especiais, passando-as para a classe de bem dominial;

V - diagnóstico urbanístico-ambiental que indique as áreas consolidáveis para fins de regularização fundiária, com informação das medidas mitigadoras a serem adotadas para a sua urbanização, se for o caso;

VI - planta do parcelamento com indicação das áreas consolidáveis e não consolidáveis do assentamento, dos lotes, quadras, sistema viário e demais áreas públicas;

VII - memorial descritivo do parcelamento;

VIII - relatório de selagem e cadastramento referenciado em planta;

IX - quando for o caso, autorização do Secretário Municipal de Habitação para emissão dos títulos, conforme a situação do assentamento e o interesse público, nos termos do disposto na legislação municipal, em especial na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor Estratégico.

Art. 20. Considerar-se-á regularizado o assentamento em área pública com o registro da planta do parcelamento efetuado na respectiva serventia imobiliária, devendo a Municipalidade, após essa providência, encaminhar a referida planta aos órgãos municipais competentes para atualização ou complementação do cadastro fiscal e patrimonial.

Art. 21. Os títulos a serem outorgados aos ocupantes dos imóveis públicos apenas poderão ser emitidos após a abertura da matrícula do perímetro da área pública em regularização.

Art. 22. O Poder Público poderá rescindir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos destinados à população de baixa renda, os títulos outorgados aos moradores do assentamento em regularização.

§ 1º Somente poderão ser rescindidos os títulos dos imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata este artigo, devidamente justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º Os beneficiários de títulos rescindidos na forma indicada neste artigo deverão ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

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

Art. 23. No caso da realização de obras de urbanização ou da remoção por risco de áreas públicas municipais em que os ocupantes preencham os requisitos da Medida Provisória 2.220 de 04 de setembro de 2001, poderá o Poder Público indenizar as benfeitorias existentes mesmo quando estes não tenham sido beneficiários de outorga de título anterior.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Seção I

Da Demarcação Urbanística

Art. 24. O Poder Público municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, nos termos do previsto na Lei federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I - planta e memoriai descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação da situação de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto;

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público;

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º Para as áreas de domínio público será aplicada a respectiva legislação patrimonial.

Art. 25. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no serviço de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público, respeitado o previsto no parágrafo 4º do Art. 24 desta Lei.

Art 26. O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis, no qual a tramitação obedecerá o disposto no art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com suas alterações, e Provimentos expedidos pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Art. 27. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto de regularização fundiária de interesse social e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Seção II

Da Legitimação de Posse e da Aquisição da Propriedade

Art. 28. Após o registro do parcelamento o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º O título de que trata este artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 2º Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes que forem reassentados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 29. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

Parágrafo único. A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em uma fração individualizada e identificada no parcelamento registrado.

Art. 30. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I- certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II- declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III- declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV- declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Executivo, através dos órgãos competentes.

§ 3º No caso de área urbana com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 31. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 32. Com o registro do parcelamento e a abertura das matrículas dos respectivos lotes, poderão ser registrados os títulos de legitimação de posse ou os títulos de direito real aptos a registro.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 32. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto tratado no Capítulo II desta Lei pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o caput observará as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 33. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental, eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 34. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não tiverem o parcelamento registrado, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, conforme o previsto no artigo 71 da Lei federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009, com suas alterações.

§ 1º A regularização prevista neste artigo poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar aos órgãos técnicos municipais competentes a comprovação de que a gleba preenche as condições previstas neste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro de parcelamento.

§ 3º O Poder Público, com base na comprovação apresentada pelo interessado ou em verificação feita por seu corpo técnico, expedirá certidão atestando que o assentamento preenche os requisitos previstos no caput.

Art. 35. Poderão ser regularizadas nos termos da Lei nº13.558, 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 neste artigo deverão ser protocolizados na Subprefeitura competente, após a emissão do Auto de Regularização do parcelamento do solo.

Art. 36. O Artigo 5º, caput, da Lei municipal 14.665, de 08 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a efetuar a desafetação de áreas públicas municipais da classe de bens de uso comum do povo e especial situadas em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona Mista de Interesse Social (ZMIS), Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa), Zona Centralidade Lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS), conforme definidas nas Leis Municipais 16.050 de 31 de julho de 2014 e 16.402 de 22 de março de 2016 ou outra forma definida pelo Município como de interesse social, ocupadas por núcleos habitacionais de população de baixa renda, não relacionadas nesta Lei, e cuja situação esteja consolidada anteriormente a 30 de junho de 2001, com a finalidade de promover o programa de regularização urbanística e fundiária.

Art. 37. Fica acrescido o parágrafo único ao Artigo 7º da Lei municipal 14.665, de 08 de janeiro de 2008, com a seguinte redação:

"Art. 7º (...)

Parágrafo único. As áreas identificadas no Anexo III deste artigo serão descritas e caracterizadas mediante levantamento planialtimétrico cadastral da situação fática das ocupações."

Art. 38. Fica acrescido o parágrafo único ao Artigo 8o da Lei municipal 14.665, de 08 de janeiro de 2008, com a seguinte redação:

"Art. 8º (...)

Parágrafo único. As áreas identificadas no Anexo IV deste artigo serão descritas e caracterizadas mediante levantamento planialtimétrico cadastral da situação fática das ocupações."

Art. 39. A presente lei será aplicada aos processos de regularização fundiária em andamento, desde que não tenha sido emitido o auto de regularização.

Art. 40. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 41. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 42. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial as leis municipais nº 9.419, de 07 de janeiro de 1982, 11.775, de 29 de maio de 1995 e 15.720, de 24 de abril de 2013.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 15.06.2016.

Alfredinho - PT - Presidente

Conte Lopes - PP - Relator

Ari Friedenbach - PHS

Arselino Tatto - PT

Eduardo Tuma- PSDB

David Soares - DEM

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 18/06/2016, p. 111 e em 21/06/2016, p. 76.

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.