

DECRETO Nº 54.072, DE 4 DE JULHO DE 2013

Regulamenta a Lei nº 15.720, de 24 de abril de 2013, que dispõe sobre a Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º A regularização fundiária de interesse social destina-se a assentamentos irregulares em áreas públicas ou particulares, desde que inseridos em área urbana consolidada, ocupados predominantemente por população de baixa renda para fins de moradia, nos casos de áreas:

I - ocupadas de forma mansa e pacífica há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

II - situadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

III - declaradas de interesse social para fins de implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. Para fins de regularização fundiária de interesse social, consideram-se assentamentos irregulares as favelas, os núcleos urbanizados, os loteamentos ou parcelamentos do solo informais ou irregulares e os empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 2º Cabe à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB promover a regularização fundiária de interesse social, após a análise do atendimento dos requisitos estabelecidos pela Lei nº 15.720, 24 de abril de 2013.

§ 1º Desde que submetam o projeto à análise e aprovação da SEHAB, são também legitimados a promover a regularização fundiária, inclusive os atos de registro:

I - o loteador;

II - os beneficiários, individual ou coletivamente;

III - as 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.

§ 2º O loteador, caso não seja o proprietário da área, deverá apresentar sua anuência com a regularização fundiária.

§ 3º Os legitimados previstos nos incisos II e III do § 1º deste artigo também deverão apresentar anuência do proprietário da área com a regularização fundiária.

§ 4º Nos casos em que não houver anuência do proprietário, a regularização fundiária poderá ser promovida de ofício pela SEHAB, nos termos do disposto no artigo 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 5º As intervenções nos casos previstos nos incisos I e II do artigo 1º deste decreto, quando promovidas pela SEHAB, observarão a ordem estabelecida no Plano Municipal de Habitação – PMH.

Art. 3º Na regularização fundiária de interesse social de assentamentos irregulares situados em ZEIS e consolidados até 8 de julho de 2009, data da publicação da Lei Federal nº 11.977, de 7 julho de 2009, a redução do percentual de áreas públicas e da área mínima de lotes poderá ser autorizada por decreto específico.

Parágrafo único. Nos termos do disposto no § 1º do artigo 2º da Lei nº 15.720, de 2013, os assentamentos irregulares situados em área de proteção e recuperação de mananciais poderão ser regularizados desde que observadas as disposições da legislação estadual específica, inclusive quanto ao prazo de implantação.

Art. 4º A regularização fundiária de interesse social em áreas ambientalmente protegidas, prevista no artigo 8º da Lei nº 15.720, de 2013, deverá observar os dispositivos da legislação ambiental cabível, especialmente o artigo 54 da Lei Federal nº 11.977, de 2009, bem como o artigo 64 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 5º A Secretaria Municipal de Habitação definirá o instrumento de regularização fundiária mais adequado para cada assentamento, dentre eles:

I - a regularização de parcelamento do solo;

II - a demarcação urbanística e legitimação de posse;

III - a concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso;

IV - a regularização do parcelamento para fins urbanos consolidados antes de 19 de dezembro de 1979.

Art. 6º Observados os princípios estabelecidos no artigo 4º da Lei nº 15.720, de 2013, o projeto de regularização fundiária de interesse social deverá definir, no mínimo:

I - o perímetro da área objeto da intervenção;

II - a identificação das edificações a serem removidas ou dos lotes a serem desocupados;

III - as vias de circulação e áreas públicas;

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

V - as medidas para a eliminação de situações de risco para os ocupantes, nos termos do parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, ou, não sendo possível, as alternativas para as remoções;

VI - as medidas para adequação da infraestrutura básica;

VII - a planta de regularização fundiária com as medidas físicas e jurídicas, para o registro do título ao beneficiário perante o Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização poderá ser implementada por etapas.

Art. 7º A regularização fundiária de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 poderá ser promovida de ofício pela SEHAB ou requerida pelo interessado.

Art. 8º Na regularização fundiária prevista no artigo 19 da Lei nº 15.720, de 2013, o interessado poderá ingressar com pedido de registro do parcelamento do solo diretamente no Serviço de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - certidão, emitida pela SEHAB, da implantação do parcelamento do solo antes de 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado à cidade;

II - planta da área em regularização, assinada por profissional legalmente habilitado, com prova 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, contendo as subdivisões das quadras, dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área em regularização.

Art. 9º A indenização prevista no § 3º do artigo 20 e no artigo 21 da Lei nº 15.720, de 2013, caracteriza-se como uma das alternativas habitacionais definitivas oferecidas pela SEHAB, aplicada aos assentamentos urbanos de interesse social sob intervenção do Poder Público Municipal, sejam eles em área pública ou privada.

Parágrafo único. O beneficiário optará por uma das alternativas de atendimento habitacional definitivo, por escrito.

Art. 10. Compete à Secretaria Municipal de Habitação avaliar e indenizar as benfeitorias de moradores de assentamentos urbanos de interesse social que assim o requererem, localizados em área pública ou privada, objeto de remoção por risco, obra pública ou urbanização.

§ 1º O valor a ser ofertado ao possuidor da moradia corresponderá ao valor apurado pelo laudo de avaliação, elaborado de acordo com a norma para avaliação de imóveis urbanos em vigor, conforme procedimentos adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP,

observadas, subsidiariamente, no que couber, as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA.

§ 2º Quando o possuidor comprovar posse igual ou superior a 5 (cinco) anos, admitida a soma de posses, o valor das benfeitorias apurado pelo laudo de avaliação será acrescido de 10% (dez por cento) a título de indenização do direito de posse.

§ 3º A indenização será paga preferencialmente à mulher.

§ 4º O valor da indenização será atualizado de acordo com o Índice Econômico e da Construção – Indecom divulgado pelo IBAPE/SP, ou aquele que vier a substituí-lo, desde o mês da avaliação até o mês do pagamento.

§ 5º O valor da indenização poderá ser pago diretamente pela SEHAB ou pela empresa contratada responsável pela obra.

Art. 11. Será autuado processo administrativo para cada uma das áreas sob intervenção, instruído com:

I - documentação referente à área, compreendendo:

a) planta da área sob intervenção, com identificação dos lotes atingidos e mapa da localização;

b) demarcação da ocupação sobre fotografia aérea recente;

c) relatório-síntese do cadastro socioeconômico dos ocupantes, extraído do sistema de informações da SEHAB;

II - documentação referente a cada interessado, juntada por ordem de selagem, compreendendo:

a) cópia do documento de identidade e da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF do morador beneficiário;

b) cadastro social com a composição familiar ou síntese do cadastro social extraído do sistema de informações da SEHAB;

c) laudo de avaliação assinado por profissional legalmente habilitado, com prova 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, acompanhado de registro fotográfico;

d) documento, assinado pelo morador beneficiário, contendo a opção do atendimento habitacional definitivo;

e) requerimento, assinado pelo morador beneficiário, do atendimento definitivo escolhido.

Art. 12. Instruído o processo administrativo, caberá à Coordenadoria competente a análise e deliberação a respeito do atendimento das condições para a autorização do tipo de atendimento definitivo solicitado por cada beneficiário.

Parágrafo único. Deverá ser anexada ao processo cópia do comprovante do benefício concedido.

Art. 13. Os beneficiários deverão ser cadastrados no sistema de informações da SEHAB para impedir duplicidade de atendimento habitacional.

Art. 14. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de julho de 2013, 460º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

JOSÉ FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO, Secretário Municipal de Habitação

ANTONIO DONATO MADORMO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 4 de julho de 2013.