PUBLICADO DOC 10/11/2012, pág. 130

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 318/2010

Vereador José Police Neto (PSD)

Regulamenta a Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de São Paulo, de acordo com a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A regularização fundiária de interesse social consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º. A regularização fundiária de interesse social prevista no artigo 1º desta lei poderá ser aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município de São Paulo até 30 de abril de 2000, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação municipal em vigor.

§ 1º. Na hipótese de parcelamentos irregulares situados em área de proteção e recuperação de mananciais aplicar-se-á o disposto na legislação estadual específica, inclusive no que se refere à data limite de sua implantação, observando-se ainda o disposto na legislação municipal e federal, no que couber.

§ 2º. Na hipótese de parcelamentos situados em áreas municipais, aplicar-se-ão os critérios já estabelecidos na legislação específica.

Art. 3º. Para efeitos da regularização fundiária de interesse social, considera-se:

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

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III - 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 identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

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

V - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

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

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:
a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica; há, pelo menos, 5 (cinco) anos;
b) de imóveis situados em ZEIS; ou
c) de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.
Art. 4º. A regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:
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; e
V - concessão do título preferencialmente para a mulher.
Art. 5º. A regularização fundiária de interesse social poderá ser promovida pelo Poder Público Municipal, através de seus órgãos técnicos, e também por:
I - beneficiários, individual ou coletivamente;
II - 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.
Parágrafo único. O legitimado previsto no “caput” deste artigo poderá promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.
CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA DE
INTERESSE SOCIAL
Art. 6º. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá definir, 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, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
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 no parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e
V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.
§ 1º. O projeto de que trata o “caput” deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.
§ 2º. O Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o “caput” deste artigo no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.
§ 3º. A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

Art. 7º. Na regularização fundiária de interesse social de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977, de 2009, o Executivo poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 8º. A regularização fundiária de interesse social poderá ser admitida em áreas ambientalmente protegidas, atendidos os requisitos da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006 e o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 2009, desde que comprovada a melhoria da qualidade ambiental advinda da intervenção em detrimento da ocupação anterior.

§ 1º. Poderá ser admitido, no âmbito do projeto de regularização fundiária de interesse social, o reassentamento de famílias em unidades habitacionais verticalizadas a serem construídas pelo Poder Público, dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir aumento da permeabilidade do solo.

§ 2º. A área desocupada em razão do reassentamento previsto no § 1º deste artigo deverá ser revestida por vegetação e mantida desocupada até a conclusão do processo de regularização fundiária, podendo posteriormente ser transferida para a Municipalidade.

§ 3º. No caso de regularização de interesse social de assentamentos lindeiros, admitir-se-á a transferência dessas áreas para a Municipalidade e o seu remembramento para criação de parques.

Art. 9º. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Executivo do projeto de que trata o artigo 6º desta lei.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º. 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 essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º. O estudo técnico referido no § 1º deste 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;

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

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbanoambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

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. 11. 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 § 6º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do artigo 5º desta lei.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, bem como sua manutenção, poderá ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 12. 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.
§ 1º. O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:
I - planta e memorial 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 matricula 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; e
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. No que se refere a áreas de domínio do Município, aplicar-se-á sua respectiva legislação municipal pertinente.
Art. 13. O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis, no qual a tramitação obedecerá o disposto no artigo 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011.
Art. 14. Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto previsto no artigo 6º desta lei e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.
CAPÍTULO III
DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE E DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE
Art. 15. Após o registro do parcelamento de que trata o artigo 14 desta lei, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.
§ 1º. O título de que trata o “caput” deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do móvel.
§ 2º. Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes a serem relocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.
Art. 16. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:
I - não sejam concessionários foreiros ou proprietárias 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 um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 17. 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 artigo 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 à 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 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 sabre usucapião.

Art. 18. O título de legitimação de posse poderá ser extinto peto 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 artigo 250 da Lei Federal n º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CAPITULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º. A regularização prevista no "caput" deste artigo poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º. O interessado deverá apresentar aos órgãos técnicos municipais competentes a certificação de que a gleba preenche as condições previstas no "caput" deste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro de parcelamento.

Art. 20. O Poder Público poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos destinados à população de baixa renda, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º. Somente poderão ser extintos 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 extinto na forma do "caput" deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

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

Art. 21. O critério estabelecido no § 3º do artigo 20 também poderá ser aplicado em áreas objeto de remoção por risco, obra pública ou urbanização, mesmo que não tenha sido objeto de concessão de uso anterior.
Art. 22. Poderão ser regularizadas nos termos da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no Serviço de Registro de Imóveis competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação no Mapa Digital da Cidade (MDC), com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.
Parágrafo único. Os pedidos de regularização das edificações mencionadas no "caput" deste artigo deverão ser protocolizados na Subprefeitura competente após a emissão do Auto de Regularização do parcelamento do solo.
Art. 23. Após o registro do parcelamento das áreas objeto de concessão de usa especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso no Serviço de Registro de Imóveis, o projeto será encaminhado ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.
Art. 24. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.
Art. 25. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.
Art. 26. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação. Às Comissões competentes.

PUBLICADO DOC 19/10/2012, pág. 85

PARECER CONJUNTO Nº 1583/2012 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO AO SUBSTITUTIVO Nº APRESENTADO EM PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 318/10.

Trata-se de Substitutivo nº apresentado em Plenário pelo Nobre Vereador José Police Neto ao Projeto de Lei nº 318/10, que visa regulamentar a Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de São Paulo, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.
O Substitutivo aprimora a proposta original e, entre outras alterações, acrescenta o disposto em seu artigo 2º que prevê que "a regularização fundiária de interesse social prevista no artigo 1º desta lei poderá se aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município de São Paulo até 30 de abril de 2000, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação municipal em vigor".
O Substitutivo reúne condições para ser aprovado na medida em que promove a adequação do disposto na norma federal aos contornos de competência e à realidade fática do nosso Município.
Com efeito, há que se ressaltar 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, inciso 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.

Ante o exposto somos,

PELA LEGALIDADE.

Quanto ao mérito, as Comissões Pertinentes entendem inegável o interesse público do substitutivo proposto, razão pela qual se manifestam

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução do Substitutivo correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 17/10/2012

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

ABOU ANNI - PV

ADOLFO QUINTAS - PSDB

JOSÉ AMERICO - PT

MARCO AURÉLIO CUNHA - PSD

EDIR SALES - PDS

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

TIÃO FARIAS - PSDB

CARLOS NEDER - PT

TONINHO PAIVA - PR

NATALINI - PV

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

ALFREDINHO - PT

FERNANDO ESTIMA - PSD

GILSON BARRETO - PSDB

SOUZA SANTOS - PSD

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

ADILSON AMADEU - PTB

ANIBAL DE FREITAS - PSDB

ATILIO FRANCISCO - PRB

ROBERTO TRIPOLI - PV

WADIH MUTRAN - PP

OLIVEIRA - PSD