



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 18 DE DEZEMBRO DE 2017

Cópia extraída de fls. 17v/19v do processo

(PROJETO DE LEI Nº 622/17)

(VEREADORES MILTON LEITE – DEMOCRATAS, FÁBIO RIVA – PSDB, GILSON BARRETO – PSDB, JOSÉ POLICE NETO – PSD E SONINHA FRANCINE – PPS)

Dispõe sobre a regularização fundiária dos empreendimentos habitacionais promovidos pelo Poder Público no Município de São Paulo, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 18 de dezembro de 2017, decretou a seguinte lei:

Art. 1º Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e os Empreendimentos Habitacionais de Habitação de Mercado Popular – EHMP, produzidos pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público, cujo parcelamento e edificações tenham sido concluídos até 22 de dezembro de 2016, serão regularizados nos termos desta lei, observando-se no que couber o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º O pedido de regularização do EHIS e do EHMP será denominado de Projeto de Regularização Fundiária e deverá ser protocolado na Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, instruído com a seguinte documentação:

I - documento comprobatório da posse ou título de propriedade do imóvel em nome do ente público;

II - foto aérea ou outro documento que comprove que o parcelamento e edificações estavam concluídos até 22 de dezembro de 2016;

III - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

IV - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área ocupada pelo empreendimento;

V - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VI - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VII - estudo técnico ambiental, quando o empreendimento estiver situado total ou parcialmente em Área de Preservação Permanente – APP, ou em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, ou Área de Proteção de Mananciais;

VIII - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do empreendimento a ser regularizado;

IX - projeto urbanístico subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme legislação vigente à época da elaboração do projeto;

X - memoriais descritivos;

XI - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

XII - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso XI deste artigo;

XIII - tabela contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária a serem beneficiados pela regularização, com respectiva relação de quitação.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária 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, quando for o caso.

Art. 3º O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, sistema viário e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - planta de implantação do EHIS ou EHMP, com demarcação de quadras, lotes e edificações, sistema viário público e condominial, áreas verdes e institucionais públicas, faixas não edificáveis e áreas de preservação permanente (APP), conforme couber;

VIII - peças gráficas do projeto simplificado das edificações;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

IX - quadro de áreas, referente ao parcelamento do solo e às edificações;

X - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

Art. 4º Para fins desta lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário.

Art. 5º No que tange às unidades adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, acessibilidade, cumprimento às normas do Corpo de Bombeiros, prevalecerá o atendimento à demanda original cadastrada ou à legislação vigente à época do início da construção.

Art. 6º No caso de divergência entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico, deverá ser aceito o levantamento apresentado pelo requerente.

Art. 7º Os casos de empreendimentos já regularizados por decreto específico e ainda não registrados no Cartório de Registro de Imóveis poderão ser atendidos por esta lei.

Art. 8º Fica a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB autorizada a proceder à emissão de auto de regularização, certidões e quaisquer outros documentos necessários à regularização de que trata esta lei, especialmente a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, necessária para o registro da regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme procedimento estabelecido na Lei Federal.

Art. 9º Nos casos previstos nesta lei, dispensa-se:

I - a aplicação do art. 31 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, aos empreendimentos objeto de regularização de que trata esta lei;

II - a constituição de Conselho Gestor e a elaboração de Plano de Urbanização de ZEIS, previstos no art. 48 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 10. A SEHAB, por meio da Coordenadoria de Regularização Fundiária, procederá à análise processual do pedido de regularização, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

Art. 11. O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo único. O prazo de atendimento do “comunique-se” é de 30 (trinta) dias contados da data de sua publicação, podendo ser prorrogado por igual período.

Art. 12. Caso a autoridade competente entenda que foram atendidas todas as determinações do “comunique-se”, deverá ser deferido o processo com a emissão dos respectivos documentos de regularização.

Art. 13. O requerente que tiver seu pedido deferido deverá encaminhar a documentação para registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. A documentação deverá ser acompanhada da listagem dos ocupantes com a indicação de suas respectivas unidades quando já tiverem sido quitadas para que o registro em nome dos beneficiários seja feito em ato único, conforme disposto no art. 17 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 14. Para os processos de regularização em andamento anteriormente à publicação desta lei, o requerente poderá optar pela continuidade de sua avaliação pelo Decreto Municipal nº 56.335/15 ou por sua recondução em respeito ao que houver sido estabelecido por esta lei.

Art. 15. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 16. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de São Paulo, 20 de dezembro de 2017.

MILTON LEITE  
Presidente

ARS/krms