



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 63.857, DE 1º DE NOVEMBRO DE 2024

Regulamenta a Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, autoriza a outorga da Legitimação Fundiária e dá outras providências.

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

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este decreto regulamenta a Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, com a finalidade de estabelecer os procedimentos administrativos a serem adotados na condução dos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, de núcleos urbanos informais, núcleos urbanos informais consolidados e dos núcleos de vinculação no Município de São Paulo, observadas as diretrizes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º A Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação é o órgão técnico competente para coordenar, analisar, instruir o processo de Reurb, propor seu indeferimento e aprovação, bem como emitir Certidão de Regularização Fundiária - CRF e definir o instrumento de titulação a ser aplicado a cada beneficiário, responsabilizando-se pela realização de todos os atos necessários para registro do núcleo junto à Serventia Imobiliária competente, com a devida instrução, protocolo e acompanhamento do processo de registro.

Parágrafo único. A competência para a prática dos atos de indeferimento e deferimento da REURB será do Secretário Municipal de Habitação.

Art. 3º Caberá à Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB:

I - propor e processar de ofício, nas hipóteses de iniciativa do Município, a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S;

II - analisar os pedidos de Certidão de Consulta Prévia;

III - processar os pedidos de Reurb-S e de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E requeridos pelos proponentes legitimados;

IV - classificar o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E, bem como propor o indeferimento do requerimento, nos termos do § 2º do artigo 30 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento, conforme o caso;

V - analisar os documentos apresentados pelo requerente e elaborar “comunique-se” quando necessário;

VI - notificar os proprietários, os confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;

VII - aprovar o Termo de Compromisso de Obras e o cronograma, quando houver;

VIII - aprovar o Estudo Técnico Ambiental, quando houver;

IX – propor ao Secretário Municipal de Habitação o deferimento ou indeferimento da Reurb;

X - expedir a Certidão de Regularização Fundiária;

XI - dar publicidade aos atos relacionados ao processamento da Reurb;

XII - definir o instrumento a ser outorgado a cada ocupante ou validar listagem de mutuários encaminhada por órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta;

XIII - consultar outros órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta em qualquer esfera de governo, bem como concessionárias de serviço público, quando necessário;

XIV – nos processos sob sua responsabilidade, realizar todos os atos necessários ao registro do núcleo urbano junto à Serventia Imobiliária, incluindo aqueles destinados a regularizar a base fundiária dos núcleos urbanos de vinculação, conforme o artigo 78 da Lei nº 17.734, de 2022.

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação, por meio da Coordenadoria de Regularização Fundiária, poderá atuar nos casos de Reurb-S como agente promotor, cabendo-lhe elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção e efetivação.

§ 2º O processo de regularização fundiária do núcleo urbano classificado como REURB-S, que demande a realização de obras que caracterizem urbanização para fins de prosseguimento, e cujo proponente legitimado não assuma a execução das intervenções de risco ou a implantação de infraestrutura dependerá, para seu prosseguimento, de elaboração de Termo de Compromisso com Cronograma de Obras, podendo o referido cronograma ter início a partir da data da efetiva regularização.

§ 3º Na hipótese do § 2º deste artigo, os Termos de Compromisso para projetos de REURB, com áreas sujeitas a risco classificado como R1 e R2, deverão prever também o compromisso de monitoramento preventivo ou termo de compromisso com cronograma de obras necessárias para a mitigação do risco, prosseguindo-se o procedimento da regularização após sua assinatura.

§ 4º Os processos de REURB-S em que haja necessidade de realização de obras que caracterizem urbanização para seu prosseguimento, e cujo proponente legitimado não assuma a execução das intervenções de risco ou implantação de infraestrutura que contenha áreas com riscos classificados como R3 e R4, terão seu procedimento da regularização suspenso até o saneamento do risco.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I

Da solicitação de Certidão de Consulta Prévia

Art. 4º Os legitimados para requerer a Reurb, elencados no artigo 18 da Lei nº 17.734, de 2022, deverão solicitar a emissão de Certidão de Consulta Prévia antes do requerimento da Reurb, visando aferir a aplicabilidade da Regularização Fundiária Urbana para o núcleo urbano em questão.

Art. 5º O requerimento de Certidão de Consulta Prévia deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – formulário de Requerimento de Consulta Prévia, devidamente preenchido, conforme modelo constante do Manual Municipal da Reurb;

II – imagem de satélite atual - “Google” e Ortofoto de 2017 do Mapa Digital da Cidade (Geosampa), com o perímetro do núcleo urbano que se pretende regularizar claramente delimitado;

III – breve relato contendo histórico da ocupação, forma de aquisição e informações básicas sobre a infraestrutura do local e eventual incidência ambiental;

IV – informação sobre ações judiciais, caso existam;

V – outras informações que se façam necessárias.

§ 1º O requerimento de Certidão de Consulta Prévia será analisado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária, que emitirá a Certidão de Consulta Prévia, atestando a viabilidade da Reurb, ou decidirá pelo indeferimento do pedido.

§ 2º A decisão de indeferimento do requerimento em razão da inviabilidade de instauração do processo de Reurb, deverá ser devidamente motivada e caberá ao Secretário Municipal da Habitação.

§ 3º A Certidão de Consulta Prévia terá validade de 1 (um) ano, a partir da data de sua emissão e será documento obrigatório para o requerimento de instauração da Reurb.

Seção II

Da Instauração da Reurb

Art. 6º O procedimento da Reurb deverá observar as fases previstas no artigo 16 da Lei nº 17.734, de 2022.

Art. 7º Para a instauração do processo de Reurb, os legitimados deverão apresentar os seguintes documentos:

I - certidão de Consulta Prévia, que será obrigatória em todos os casos;

II - requerimento de instauração do processo de Reurb, devidamente preenchido;

III – Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, devidamente assinado, quando for o caso;

IV - estudo preliminar das desconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais do núcleo urbano informal que se pretende regularizar, elaborado conforme as instruções constantes do Manual Municipal da Reurb;

V – cópias das certidões de matrículas ou transcrições do núcleo objeto da análise e de seus confrontantes, se houver;

VI – Levantamento Planialtimétrico Cadastral -LEPAC georreferenciado, elaborado conforme a legislação vigente e especificações técnicas definidas no Manual Municipal de Reurb.

§ 1º No caso de REURB-S em que o requerente não será responsável pela execução de produtos, não serão exigidos os documentos previstos nos incisos III a VI deste artigo.

§ 2º No caso de Reurb-S em que o requerente se comprometer a executar algum dos produtos, deverá ser assinado Termo de Responsabilidade pela Reurb, indicando-se os produtos a serem por aquele realizados.

§ 3º No caso de Reurb-E ou Reurb-S requerida por empresa especializada em regularização, esta deverá executar todos os produtos, incluindo obras, caso necessário, firmando-se o pertinente Termo de Responsabilidade pela Reurb.

Seção III

Da Classificação

Art. 8º A Coordenadoria de Regularização Fundiária classificará como Reurb-S os núcleos urbanos de vinculação e os núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, situados em ZEIS, ZC-ZEIS, ZM, ZMIS e ZMISa, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 e da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, ou os núcleos declarados de interesse social para fins exclusivos de regularização fundiária.

§ 1º O Secretário Municipal de Habitação poderá classificar como Reurb-S os núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, que não estejam gravados como ZEIS, ZC-ZEIS, ZM, ZMIS e ZMISa, mediante declaração, após parecer técnico emitido pela Coordenadoria de Regularização Fundiária.

§ 2º Serão classificados como Reurb-E os núcleos ocupados por população não qualificada como predominantemente de baixa renda e os núcleos urbanos informais de uso não residencial.

§ 3º Para fins de titulação poderá haver, no mesmo núcleo urbano, unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 4º A Coordenadoria de Regularização Fundiária poderá rever, de ofício, durante o processo de regularização fundiária, a classificação do núcleo urbano informal, caso sobrevenha informação de que a modalidade de REURB classificada diverge da orientada à luz dos critérios elencados na Lei Federal nº 13.465, de 2017, na Lei nº 17.734, de 2022 e neste decreto.

Art. 9º Caso a classificação do núcleo urbano seja diversa daquela solicitada no requerimento, o requerente terá o prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação, para requerer a revisão da classificação à Coordenadoria de Regularização Fundiária, mediante a apresentação de manifestação e documentos comprobatórios do tipo de Reurb solicitado no requerimento inicial.

§ 1º O pedido de revisão da classificação deverá ser avaliado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária e decidido pelo Secretário Municipal de Habitação.

§ 2º A classificação do núcleo urbano como Reurb-S não implica a sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 3º Após a classificação, os núcleos urbanos serão mapeados no Sistema de Cadastro e Informação da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 10. Nos requerimentos de REURB-S, os processos serão encaminhados ao Departamento de Planejamento da SEHAB, para providências de vistoria, avaliação e inclusão dos núcleos urbanos no planejamento estratégico global para execução de projetos e obras.

Seção IV

Do Diagnóstico, Definição das Estratégias e Plano de Ação

Art. 11. O diagnóstico do núcleo urbano será construído a partir do estudo das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais e sociais, bem como da análise comparativa dos elementos técnicos elaborados para análise do respectivo processo administrativo, de maneira a permitir a identificação de todas as irregularidades técnicas, considerando as exigências da legislação aplicável e outros fatores incidentes que possam influenciar o processo de regularização.

Art. 12. A elaboração do diagnóstico deverá seguir o disposto no Manual Municipal da REURB, elaborado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária, contendo, no mínimo:

I – a realização de vistoria técnica detalhada, com registro fotográfico, identificando a existência de infraestrutura, áreas de risco e incidência ambiental;

II – o levantamento de todos os dados jurídicos relativos ao núcleo, compreendendo pesquisa nas serventias de registro imobiliário, ações judiciais, legislações incidentes, entre outros;

III - a atestação da conformidade da gleba (títulos) com todos os elementos identificados no levantamento planialtimétrico cadastral e com as informações de cadastro fiscal imobiliário do Município;

IV – o levantamento das interferências e projetos incidentes no perímetro do núcleo em estudo, inclusive os relacionados com a Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo;

V - a caracterização e avaliação da situação ambiental do núcleo urbano informal, apontando a incidência de áreas de preservação permanente, inserção em áreas ambientalmente protegidas, como parques ou unidades de conservação, áreas de proteção e recuperação de mananciais, áreas contaminadas e todas as restrições ambientais eventualmente incidentes;

VI – o levantamento do sistema viário implantado no núcleo e no seu entorno, oficial ou não;

VII - o levantamento de informações relativas às organizações da sociedade civil presentes na área, mapeamento das lideranças identificadas e possíveis parceiros locais;

VIII - a caracterização do território por meio de dados já coletados, levantamento do histórico da área, incluindo indicação preliminar de caracterização socioeconômica;

IX – a elaboração da planta de selagem e arrolamento, no caso de áreas públicas;

X – a elaboração da planta preliminar de perímetro.

Art. 13. Caberá à Coordenadoria de Regularização Fundiária, em conjunto com os requerentes e beneficiários, definir as estratégias da regularização e o plano de ação, a partir do diagnóstico realizado nos termos do artigo 11 desde decreto, observando as exigências da legislação aplicável e as fases da regularização fundiária decorrentes.

Parágrafo único. Para os núcleos urbanos informais localizados em ZEIS que demandem obras de urbanização deverão ser observadas as normas legais e regulamentares pertinentes à constituição de Conselhos Gestores e à elaboração de Planos de Urbanização de ZEIS.

Art. 14. A regularização fundiária poderá ser realizada em etapas, alternativamente nas seguintes situações:

I - quando houver a indicação da necessidade de execução de obras ou providências de mitigação de risco que não atinjam a totalidade do núcleo urbano;

II – por conveniência e oportunidade da Administração Pública Municipal, de acordo com as justificativas apresentadas pela Coordenadoria de Regularização Fundiária.

§ 1º As parcelas indicadas na regularização por etapas caracterizam novos núcleos urbanos, de acordo com o previsto na Lei nº 17.734, de 2022, não se confundindo com lotes unifamiliares isolados.

§ 2º Serão autuados novos processos administrativos para as etapas subsequentes, após a abertura de matrícula para o registro da Certidão de Regularização Fundiária que tiver sido expedida para a primeira etapa.

§ 3º Os processos autuados para tratar da Reurb das etapas subsequentes deverão ser instruídos com os elementos extraídos do processo inicial, tais como:

I – Despacho de Classificação;

II – parecer de conclusão das notificações;

III – Projeto Urbanístico da primeira etapa;

IV – matrícula da área a ser regularizada em etapas posteriores, abertas em razão da conclusão da regularização fundiária da primeira etapa;

V - outros elementos que a Coordenadoria de Regularização Fundiária julgar necessários.

Seção V

Da Notificação dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados

Art. 15. Nos feitos sob sua responsabilidade, a Coordenadoria de Regularização Fundiária deverá realizar a notificação dos confrontantes, dos titulares de domínio e terceiros eventualmente interessados, para que estes apresentem anuência à regularização fundiária proposta ou à demarcação urbanística, quando for o caso, ou ofereçam impugnação, justificadamente, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento.

Parágrafo único. A Coordenadoria de Regularização Fundiária elaborará planilha, conforme modelo constante do Manual Municipal de Reurb, sistematizando os dados necessários à elaboração das notificações versadas no “caput” deste artigo, tais como:

I – nome do respectivo núcleo urbano;

II – número do processo administrativo;

III - os confrontantes, titulares de domínio e terceiros eventualmente interessados, envolvidos na regularização fundiária do núcleo urbano informal, indicando o número de cada matrícula ou transcrição e a respectiva serventia imobiliária, além da qualificação do notificando, quando possível;

IV - o número do contribuinte municipal, quando houver;

V - o endereço para notificação;

VI – planta com o perímetro preliminar e indicação dos proprietários e confrontantes.

Art. 16. As notificações dos confrontantes serão encaminhadas por meio de carta, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 1º Se os destinatários da notificação não forem encontrados, ou quando houver recusa de recebimento da notificação por qualquer motivo, a notificação será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo ou em jornal de grande circulação, com prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º A ausência de manifestação dos notificados será interpretada como anuência tácita à Reurb.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, ou superada a oposição ao procedimento, será dada continuidade ao procedimento de Reurb.

Art. 17. Apresentada impugnação, devidamente justificada e acompanhada de documentos comprobatórios, a Coordenadoria de Regularização Fundiária suspenderá o procedimento, devendo serem adotadas as seguintes medidas:

I - na hipótese de procedimento realizado de ofício: elaboração de razões pela unidade competente e convocação do impugnante para composição de solução amigável;

II - na hipótese de Reurb requerida por quaisquer dos legitimados:

a) a intimação do requerente da Reurb a apresentar contrarrazões ou declarar concordância com a impugnação, por escrito;

b) apresentadas as contrarrazões, a Coordenadoria de Regularização Fundiária convocará o requerente e o impugnante para tentativa de composição amigável.

§ 1º A Coordenadoria de Regularização Fundiária poderá propor alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, da impugnação.

§ 2º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto da Reurb, será facultado ao Município prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

Art. 18. Decorrido o prazo legal das notificações e solucionadas eventuais impugnações, a Coordenadoria de Regularização Fundiária deverá elaborar parecer conclusivo, nos termos do parágrafo único do inciso I do artigo 16 da Lei nº 17.734, de 2022.

Seção VI

Do Saneamento das irregularidades urbanísticas

Art. 19. Na fase de saneamento das irregularidades urbanísticas deverão ser elaborados e analisados todos os levantamentos e estudos técnicos necessários a sanar as desconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais identificadas na fase de diagnóstico.

Art. 20. Serão emitidos “Comunique-se” aos interessados, tantos quantos forem necessários, para complementação dos elementos técnicos, no intuito de garantir a devida conformidade com o exigido na Lei nº 17.734, de 2022, neste decreto e no Manual Municipal de Reurb.

§ 1º Cada comunicado deverá ser atendido no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, prorrogáveis uma única vez, por igual prazo, desde que devidamente justificada a prorrogação.

§ 2º O não atendimento ao “Comunique-se”, no prazo estabelecido, acarretará o indeferimento do processo de Reurb.

Art. 21. Verificada pela Coordenadoria de Regularização Fundiária a regularidade da instrução técnica do processo de Reurb, em conformidade com a legislação vigente e de acordo com as especificidades do Manual Municipal da Reurb, o processo será encaminhado para a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e posterior aprovação, com elaboração da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Art. 22. Na fase de saneamento, a Coordenadoria de Regularização Fundiária poderá, sem prejuízo de outras diligências que entender cabíveis no caso concreto:

I – realizar vistorias;

II – executar sobreposições;

III - efetuar tratativas junto às entidades e órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, Direta e Indireta, bem como às concessionárias de serviço público, a fim de garantir o pleno funcionamento de toda a infraestrutura essencial.

Art. 23. Os projetos de obras necessárias à regularização dos núcleos urbanos deverão ser apresentados, analisados, aprovados e acompanhados pela Coordenadoria Físico-Territorial da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB.

§ 1º A Coordenadoria de Regularização Fundiária elaborará, em conjunto com a Coordenadoria Físico-Territorial da SEHAB, um Termo de Compromisso de Obras a ser firmado pelos requerentes da Reurb.

§ 2º Nos casos em que houver pendência de obras pontuais de infraestrutura essencial ou urbana, que não alterem o parcelamento do núcleo urbano, e observadas as disposições específicas pertinentes aos casos de Reurb com áreas de risco, nos núcleos a regularizar previstos neste decreto, a formalização do Termo de Compromisso de Obras permitirá a análise processual da Reurb.

Art. 24. Implantadas as obras de infraestrutura essencial previstas no Projeto de Regularização Fundiária, será realizada vistoria pela Coordenadoria Físico-Territorial da SEHAB para avaliar se o Termo de Compromisso foi cumprido.

§ 1º Constatado o cumprimento do Termo de Compromisso de Obras, serão emitidos o pertinente relatório e Termo de Vistoria Final de Obras.

§ 2º Constatado o descumprimento do Termo de Compromisso ou do Cronograma de Obras, o compromissário deverá ser intimado a apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de recebimento da notificação, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso.

Art. 25. Para a aprovação da Reurb de núcleos urbanos que contenham áreas de risco geotécnico, de inundações ou outros riscos, deverão ser elaborados estudos técnicos específicos para examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela do núcleo urbano por eles afetada.

Parágrafo único. Caso sejam identificadas parcelas do núcleo urbano em que os riscos não comportem eliminação, correção ou monitoramento, os moradores deverão ser realocados, com garantia de atendimento habitacional nos termos da legislação em vigor.

Subseção I

Do Saneamento das irregularidades urbanísticas em núcleos com incidência de Áreas de Proteção Ambiental

Art. 26. A Reurb de núcleos urbanos, com incidência em Área de Preservação Permanente - APP, Área de Preservação Ambiental - APA, Área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável - AUCUS ou Área de Proteção e Recuperação de Mananciais - APRM, dar-se-

á com a aprovação do estudo técnico ambiental pela Coordenadoria de Regularização Fundiária e posterior emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que se referirá à aprovação urbanística e ambiental.

§ 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 ambiental de competência da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ou de licenciamento urbanístico de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

§ 2º O procedimento de aprovação ambiental da Reurb será realizado no âmbito da Coordenadoria de Regularização Fundiária, a qual detém competência exclusiva para esta aprovação, podendo ainda serem consultados outros órgãos, quando for necessário.

§ 3º A Coordenadoria de Regularização Fundiária manterá em seus quadros ou a sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais necessários à aprovação ambiental da Reurb de núcleos urbanos com incidência ambiental.

Art. 27. O Estudo Técnico Ambiental aplica-se somente à parcela do núcleo urbano atingida pelas incidências ambientais listadas no artigo 26 deste decreto e será elaborado conforme artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e Manual Municipal de Reurb.

§ 1º A porção do núcleo urbano não afetada pela incidência ambiental não será objeto do estudo técnico previsto no “caput” deste artigo.

§ 2º Na hipótese da Reurb sujeita a estudo técnico ambiental envolver a urbanização da área, com construção de edificações verticais para realocação da integralidade ou de parte dos moradores da área a ser regularizada, deverá ser comprovada a melhoria ambiental, podendo, neste caso, ocorrer o reassentamento das famílias no mesmo núcleo urbano.

§ 3º No caso de a Reurb abranger APA ou AUCUS, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, se admissível a regularização, o órgão gestor da unidade será notificado para, querendo, oferecer informações ou objeções ao projeto em andamento.

Seção VII

Da Listagem dos Beneficiários

Art. 28. A Coordenadoria de Regularização Fundiária poderá realizar as atividades necessárias para a elaboração da listagem de beneficiários com definição dos instrumentos de constituição dos direitos reais, nos termos dos artigos 42 e 43 da Lei nº 17.734, de 2022.

Parágrafo único. Na Reurb-E e na Reurb-S promovida integralmente por particulares, o cadastramento dos beneficiários deverá ser executado conforme as orientações do Manual Municipal de Reurb, incumbindo à Coordenadoria de Regularização Fundiária proceder à análise dos documentos, validações e definição dos instrumentos de constituição dos direitos reais consolidados na listagem final.

Art. 29. O Projeto de Regularização Fundiária será elaborado nos termos do artigo 30 da Lei nº 17.734, de 2022, integrado pelas peças técnicas especificadas no Manual Municipal de Reurb.

§ 1º O projeto de regularização fundiária de núcleo urbano deverá considerar as características da área efetivamente ocupada, ainda que em detrimento de projetos ou de planos inscritos ou aprovados anteriormente à publicação da Lei nº 17.734, de 2022, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, dispensando-se, automaticamente, as exigências relativas ao percentual de áreas destinadas ao uso público e tamanho dos lotes, prevalecendo a situação fática.

§ 2º Em se tratando de Reurb-E, a dispensa de exigências relativas ao percentual de áreas destinadas ao uso público deverá ser objeto de compensação, a ser prestada em espécie ou “in natura” pelos beneficiários da Reurb, na forma e condições fixadas pela Coordenadoria de Regularização Fundiária.

§ 3º Enquanto as medidas de compensação fixadas nos termos do § 2º deste artigo estiverem pendentes de quitação, o procedimento de Reurb-E permanecerá suspenso, só podendo ser retomado com a expedição do pertinente termo de quitação.

Art. 30. O projeto urbanístico da Reurb corresponde à realidade fática verificada no Levantamento Planialtimétrico e Cadastral - LEPAC, e passará a ser denominado AUR – Área Urbanizada e Regularizada, a ser elaborado conforme o artigo 31 da Lei nº 17.734, de 2022 e o Manual Municipal de Reurb.

Art. 31. Nos casos em que a Reurb envolver Conjuntos e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social-EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular-EHMP, produzidos por particular, deverão ser elaborados, além do Projeto de Regularização Fundiária, a Planta de Instituição de Condomínio – PIC, memoriais das unidades resultantes da regularização fundiária e a minuta de instituição de condomínio, conforme Manual Municipal de Reurb.

Art. 32. O cadastro econômico e jurídico para identificação dos beneficiários titulares da Reurb deverá ser realizado de acordo com os modelos e especificações previstos no Manual Municipal da Reurb e validado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária.

§ 1º Uma vez validado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária, o cadastro subsidiará a elaboração da listagem de beneficiários com definição dos instrumentos de constituição dos direitos reais.

§ 2º A Coordenadoria de Regularização Fundiária poderá encaminhar mais de uma listagem ao cartório, incluindo as unidades imobiliárias que não obtiverem a solução de pendências no momento do envio da primeira listagem.

Art. 33. A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Na hipótese de reconhecimento por listagem de direito real não derivado de legitimação fundiária, a Certidão de Regularização Fundiária 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.

Art. 34. Fica a Coordenadoria de Regularização Fundiária autorizada a instaurar o processo de Reurb, bem como a outorgar Legitimação Fundiária para a titulação de seus beneficiários finais:

I - dos núcleos urbanos consolidados de propriedade ou geridos pela Companhia Metropolitana de Habitação-COHAB, vinculados ao extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal-FUNAPS;

II - dos núcleos urbanos consolidados vinculados ao Fundo Municipal de Habitação.

Seção VIII

Da Aprovação Municipal da Regularização Fundiária

Art. 35. Sanadas todas as desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, por meio do Projeto de Regularização Fundiária, será emitida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, nos termos do parágrafo único do artigo 16 da Lei nº 17.734, de 2022.

Art. 36. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Reurb e deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - Projeto de Regularização Fundiária, com todos os seus anexos;

II - Despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial da Cidade;

III - Listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso.

Art. 37. A expedição da CRF dar-se-á por meio do Sistema Eletrônico de Informações do Município de São Paulo-SEI ou outro sistema que venha a ser implantado para acompanhamento dos processos de Regularização Fundiária.

§ 1º Nos casos de Reurb-E, após a aprovação do procedimento e emissão da CRF, será de responsabilidade do legitimado prosseguir com o protocolo da documentação junto à Serventia Imobiliária competente.

§ 2º Após a retirada da CRF e dos demais documentos, o legitimado requerente terá o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação do protocolo de prenotação junto ao Oficial de Registro de Imóveis, sob pena de cancelamento da CRF.

§ 3º Efetuado o registro com a abertura de matrícula dos lotes oriundos da Reurb, o beneficiário requerente deverá apresentar cópias das matrículas para as providências administrativas pós-regularização, quais sejam:

I - anotações cadastrais finais;

II – encaminhamento de ofícios aos órgãos da Administração Pública Direta e Indireta, visando providências quanto desdobro tributário, oficialização de logradouros, atualização do croqui patrimonial, entre outros.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. O Termo de Responsabilidade pela Reurb-TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação constituirá título executivo extrajudicial.

Art. 39. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem 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 Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 40. 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. 41. A Secretaria Municipal de Habitação editará, por meio de portaria, no prazo de 90 (noventa) dias, o Manual Municipal da Reurb, com orientações, especificações e parâmetros técnicos para o procedimento de Reurb.

Art. 42. A Comissão Especial de Avaliação da Reurb, prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº 17.734, de 2022, será regulamentada por Portaria Intersecretarial, que disciplinará o funcionamento do colegiado, a forma e as condições de indicação dos servidores das Pastas para atuação nos processos de REURB em que for necessária a sua intervenção.

Art. 43. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 1º de novembro de 2024, 471º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

MILTON VIEIRA PINTO

Secretário Municipal de Habitação

FABRICIO COBRA ARBEX

Secretário Municipal da Casa Civil

FERNANDO JOSÉ DA COSTA

Secretário Municipal de Justiça

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

SECRETÁRIO DO GOVERNO MUNICIPAL

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 1º de novembro de 2024.

Documento original assinado nº [104406256](#)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 04/11/2024, p. 1-3 c. todas, 1-2.

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.