



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00260/2016 do Vereador José Police Neto (PSD)

Autores atualizados por requerimentos:

Ver. WADIIH MUTRAN (PDT)	Ver. OTA (PSB)
Ver. GILSON BARRETO (PSDB)	Ver. MARIO COVAS NETO (PSDB)
Ver. NELO RODOLFO (PMDB)	Ver. REIS (PT)
Ver. TONINHO PAIVA (PR)	Ver. VAVÁ (PT)
Ver. AURÉLIO NOMURA (PSDB)	Ver. LAÉRCIO BENKO (PHS)
Ver. PAULO FRANGE (PTB)	Ver. GEORGE HATO (PMDB)
Ver. DALTON SILVANO (DEM)	Ver. RICARDO NUNES (PMDB)
Ver. CALVO (PDT)	Ver. ARI FRIEDENBACH (PHS)
Ver. ATÍLIO FRANCISCO (PRB)	Ver. JEAN MADEIRA (PRB)
Ver. CELSO JATENE (PR)	Ver. ANDREA MATARAZZO (PSD)
Ver. ELISEU GABRIEL (PSB)	Ver. EDUARDO TUMA (PSDB)
Ver. NATALINI (PV)	Ver. PATRÍCIA BEZERRA (PSDB)
Ver. ADILSON AMADEU (PTB)	Ver. JAIR TATTO (PT)
Ver. ABOU ANNI (PV)	Ver. CONTE LOPES (PP)
Ver. CLAUDINHO DE SOUZA (PSDB)	Ver. PR. EDEMILSON CHAVES (PTB)
Ver. PAULO FIORILO (PT)	Ver. JONAS CAMISA NOVA (DEM)
Ver. ADOLFO QUINTAS (PSD)	Ver. JOSELITO (PC DO B)
Ver. ANTONIO DONATO (PT)	Ver. RINALDI DIGILIO (PRB)
Ver. NOEMI NONATO (PR)	Ver. JOSÉ POLICE NETO (PSD)
Ver. QUITO FORMIGA (PSDB)	Ver. FABIO RIVA (PSDB)
Ver. SENIVAL MOURA (PT)	Ver. CAIO MIRANDA CARNEIRO (PSB)
Ver. ALFREDINHO (PT)	Ver. REGINALDO TRÍPOLI (PV)
Ver. RICARDO TEIXEIRA (PROS)	Ver. ALESSANDRO GUEDES (PT)
Ver. SOUZA SANTOS (PRB)	Ver. ISAC FELIX (PR)
Ver. SANDRA TADEU (DEM)	Ver. CLAUDIO FONSECA (PPS)
Ver. EDIR SALES (PSD)	Ver. MILTON LEITE (DEM)
Ver. ANIBAL DE FREITAS FILHO (PV)	Ver. ANDRÉ SANTOS (PRB)
Ver. DAVID SOARES (DEM)	Ver. ADRIANA RAMALHO (PSDB)
Ver. SALOMÃO PEREIRA (PSDB)	Ver. ZÉ TURIN (PHS)
Ver. RICARDO YOUNG (REDE)	



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

"Estabelece regras e procedimentos para a regularização de parcelamentos de loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social no Município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Os loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social no Município de São Paulo, situados em área públicas ou privadas, poderão ser regularizados independente da data da implantação, desde que no momento de instauração do processo de regularização esteja ocupado de modo manso e pacífico há pelo menos cinco anos e sejam atendidas as demais disposições desta lei.

Parágrafo único. Para a regularização fundiária de loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social situados em áreas de proteção de mananciais, além das disposições desta lei deverão ser atendidas as da legislação estadual específica de proteção aos mananciais, inclusive no que se refere aos limites temporais de sua implantação para análise da possibilidade jurídica de regularização fundiária.

Art. 2º. Não serão regularizados por esta Lei os loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social, ou as partes deles, que apresentem quaisquer das seguintes características:

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 1

Das definições

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

I - loteamento clandestino: parcelamento de terras em áreas públicas ou particulares implantado parcialmente em desacordo com a legislação federal, estadual ou municipal, onde os lotes de terreno localizam-se em quadras com arruamento compatível com os padrões estabelecidos pelas normas e posturas municipais, tendo sido os mesmos transferidos aos moradores ou sejam os mesmos possuidores nos termos desta lei e da legislação vigente;

II - loteamento irregular: parcelamento de terras em áreas públicas ou particulares nos quais, durante o processo instaurado constatou-se algum impedimento que inviabiliza a regularização, tendo os lotes sido transferidos aos moradores ou sejam os mesmos possuidores nos termos desta lei e da legislação vigente;

III - loteamento de interesse social: parcelamento de terras em áreas públicas ou particulares não enquadradas nos incisos anteriores, ocupado por população predominantemente de baixa renda e passível de ser regularizado, onde os lotes e o arruamento estão totalmente em desacordo com as normas e posturas municipais, estando na posse dos moradores nos termos desta lei e da legislação vigente:

IV - Regularização fundiária de interesse social: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a regularização técnica e registraria de loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social para fim de titulação de seus ocupantes, inclusive com a aquisição da propriedade através de usucapião extrajudicial, 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, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada no momento de instauração do processo de regularização de modo manso e pacífico, há pelo menos cinco anos;

b) de imóveis situados em ZEIS;

c) de áreas públicas municipais declaradas pelo Poder Executivo como de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

V - Regularização técnica: conjunto de medidas tendentes à implantação da infraestrutura urbana básica e à definição do desenho das quadras, lotes, sistema viário e demais áreas destinadas ao uso público, que culmina com elaboração da Planta de Parcelamento e com a expedição do Auto de Regularização Técnica.

VI - Regularização registraria: conjunto de medidas tendentes ao registro da planta de parcelamento na Serventia Imobiliária e à titulação dos beneficiários da regularização fundiária, possibilitando a titulação dos ocupantes dos lotes, inclusive através da usucapião extrajudicial;

VII - 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;

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

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

X - 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;

XI - 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;

XII - 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;

XIII - Usucapião extrajudicial: modalidade de aquisição pelo morador da propriedade em loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social requerida diretamente junto ao cartório de registros de imóveis, nos termos da legislação vigente.

Seção 2

Dos princípios da Regularização Fundiária

Art. 4º A regularização fundiária 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;

V - concessão de título preferencialmente para a mulher;

VI - contribuir à aquisição da propriedade pela usucapião extrajudicial pelos moradores, nos termos da legislação vigente.

Seção 3

Da competência para promover a regularização fundiária

Art. 5º A regularização fundiária poderá ser 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 do solo da área em regularização ou por seu proprietário.

§1º O legitimado previsto no "caput" deste artigo poderá 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 nessa lei e na sua regulamentação.

§ 3º O Poder Público municipal deverá, nos casos em que a regularização for promovida pelos legitimados dos Incisos I, II e III, tomar, de ofício, tomar todas as medidas necessárias para a aquisição da propriedade pelos moradores, através da usucapião extraordinária, tais como a legitimação de posse e demarcação urbanística.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS

PARTICULARES

Seção 1

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, em conformidade o máximo possível com as características do parcelamento como efetivamente implantado, adotando procedimentos tais como:

I - Nos assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977/2009, a não destinação ou a destinação em percentual menor do que o exigido pela legislação municipal de áreas de uso público não será óbice à regularização técnica do

assentamento, contanto que verificada a inexistência de espaços vazios disponíveis para tal fim no perímetro da área em regularização.

II - Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977/2009, a existência de lotes com área total inferior ao mínimo exigido pela legislação municipal não será óbice à regularização técnica do assentamento.

Art. 7º A regularização fundiária 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 essa intervenção implica na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 1º 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;

IV - 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;

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 § 6º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I, II e III do art. 5º desta lei, sempre respeitando as características do loteamento já implantado.

§ 1º Na hipótese do caput, caberá também ao Poder Público a elaboração de todos os projetos necessários à implantação da infraestrutura básica acima referida.

§ 2º O disposto no caput não se aplica nas hipóteses:

I - Em que o loteador ou proprietário da área seja condenado a regularizá-la em ação judicial, 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 em face do condenado.

II - Em que o loteador ou proprietário da área tenha 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.

Art. 10º. Na regularização fundiária de interesse social de áreas ocupadas sem contestação judicial da posse dos moradores, 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 registraria e dominial do imóvel.

Art. 11 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.

Seção 2

Da regularização técnica de assentamentos já dotados de infraestrutura básica

Art. 12. Nos casos em que o assentamento em regularização já possuir toda a infraestrutura básica do Art. 3º, VII desta Lei, serão necessários, sempre respeitando ao máximo as características do loteamento já implantado, 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 funcionalidade da infraestrutura básica na área em regularização;

II - Planta de parcelamento elaborada por profissional competente, com recolhimento de ART ou RRT, retratando a implantação de fato, em que sejam discriminadas as medidas do sistema viário, quadras, lotes e, quando houver, das demais áreas públicas.

Parágrafo único. 1º Sendo o Poder Público municipal o promotor da regularização fundiária, a existência e a funcionalidade da infraestrutura básica serão atestados por meio de despacho do responsável pelo departamento técnico competente no respectivo processo administrativo, ficando dispensado o recolhimento de ART ou RRT para a planta de parcelamento, que será assinada pelo responsável pelo departamento técnico competente.

Seção 3

Da regularização técnica de assentamentos não dotados de infraestrutura básica ou em que ocorram as hipóteses do Art. 2º desta Lei

Art. 13. Nos casos em que o assentamento em regularização necessitar ainda da implantação de um ou mais dos itens de infraestrutura básica descritos no Inciso VII do Art. 3º desta Lei ou em que ocorram quaisquer das hipóteses do seu Art. 2º, deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária de interesse social que definirá, no mínimo, os seguintes elementos, sempre respeitando no máximo as características do loteamento já implantado:

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 existentes no perímetro da área em regularização, os outros espaços 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 art. 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 Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o "caput" deste artigo.

Art. 14. O projeto de que trata o caput deste artigo deverá, se em termos, ser aprovado por despacho nos autos do processo administrativo de regularização fundiária, assinado pelo Diretor do Departamento Técnico responsável.

Art. 15. Aprovado o projeto do Art. 12 desta lei e realizadas as obras e ações nele previstas, nos termos do Art. 8º desta Lei, poderá o órgão competente expedir o auto de regularização técnica.

Seção 4

Do auto de regularização técnica

Art. 16. O Auto de regularização técnica atesta a existência e a funcionalidade 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 em seu

exterior dizendo, ainda, que os moradores estão aptos à legitimação de posse ou aquisição da propriedade através da usucapião extrajudicial, nos termos da legislação vigente.

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:

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

b) 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, promotor da regularização ou pelos moradores .

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

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

I - Comprovação de que o assentamento irregular foi implantado no prazo estipulado na Medida Provisória 2.220/2001;

II - Estudo fundiário que indique a origem da área pública, os títulos que a compõem e os dos seus confrontantes, quando o caso;

III - Planta de fechamento do perímetro da área em regularização;

IV - Cópia do instrumento legal de desafetação da área em regularização para a classe de bem dominial;

V - Cópia da matrícula da área pública em regularização;

VI - Diagnóstico urbanístico-ambiental que indique as áreas consolidáveis para fins de regularização fundiária;

VII - Planta do parcelamento a ser regularizado, com indicação das áreas consolidáveis e não consolidáveis do assentamento;

VIII - memorial descritivo do parcelamento;

IX - relatório de selagem e cadastramento referenciado em planta

X - Autorização do Secretário Municipal de Habitação para emissão dos títulos de concessão de posse;

Art. 20. Os títulos de posse apenas poderão ser emitidos depois de aberta a matrícula do perímetro da área pública em regularização.

Art. 21. Considerar-se-á regularizado o assentamento em área pública com o registro da planta de parcelamento na respectiva serventia imobiliária, devendo a municipalidade, após tal ato, encaminhar a referida planta ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.

Art. 22. 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. 23. O critério estabelecido no § 3º do art. 22 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.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE E DO UCUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Seção 1 - 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, sempre levando em consideração ao máximo as características dos loteamentos já implantados, deverá lavrar auto de demarcação urbanística inclusive para fins de aquisição da propriedade pela usucapião extrajudicial.

§ 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 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 No que se refere a áreas de domínio do Município, aplicar-se-á sua respectiva legislação municipal pertinente.

Art. 25. 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 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

Art. 26. Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto previsto no art. 6º desta lei e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.

Seção 2

Da legitimação de posse e da aquisição da propriedade

Art. 27. Após o registro do parcelamento de que trata o art. 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.

§ 3º. O título de legitimação de posse deverá ser entregue também ao morador em loteamentos particulares regularizados por esta lei, para fins de aquisição da propriedade por usucapião extrajudicial.

Art. 28. 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 um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 29. 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 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.

§ 4º. O detentor do título de legitimação de posse, poderá também requerer ao oficial de registro de imóveis a aquisição da propriedade pela usucapião extrajudicial, nos termos da legislação vigente.

Art. 30. 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.

Seção 3 Do Usucapião Extrajudicial

Art. 31. Os moradores dos loteamentos clandestinos, irregulares ou de interesse social regularizados pelos procedimentos permitidos por esta lei, poderão adquirir a propriedade de seus lotes através da usucapião extrajudicial nos termos da legislação vigente.

Art. 32. O pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis em que estiver situado o imóvel usucapiendo, após a regularização do loteamento em decorrência desta lei, a requerimento do interessado, representado por advogado.

Art. 33. Para os fins de usucapião extrajudicial nos loteamentos clandestinos, irregulares e de interesse social regularizados em conformidade com esta lei, poderão ser utilizados os seguintes procedimentos

I - a ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias poderá ser substituído pelo título de legitimação de posse expedido nos termos desta lei específico para o ato;

II - a planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes poderá ser substituída pelo auto de demarcação urbanística expedida para este fim específico nos termos desta lei;

III - o cartório registrário poderá dispensar a apresentação das certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, bem como o justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º. O interessado em seu requerimento deverá identificar o imóvel usucapiendo em conformidade com a 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 que instruiu a demarcação urbanística, registrada no Registro de Imóveis ao qual direcionou o requerimento.

§ 2º. O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido, ficando dispensada a ciência ao poder público municipal.

§ 3º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis junto aos órgãos técnicos responsáveis pela regularização fundiária de interesse social.

§ 4º. Os procedimentos a serem adotados para a usucapião extrajudicial, excluindo-se o disposto nesta lei, serão aqueles disciplinados pela legislação vigente.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 34. 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. 34. 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. 35. Revogam-se integralmente as leis municipais 11.775/1995, 15.720/2013. 9419/1982 e o Decreto municipal 15.764/1979.

Art. 36. A presente lei será aplicada aos processos de regularização fundiária em andamento, desde que não tenha sido emitido ainda o auto de regularização.

Art. 37. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 38. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art.39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação."

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 25/05/2016, p. 117

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