

AÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO

Estado de São Paulo

O que o Governo de São Paulo, o Ministério Público e a sua Prefeitura podem fazer juntos.



	Apresentação	5
	Porque regularizar	6
	Quando uma propriedade está irregular	7
	O que o Governo do Estado fez	8
	Programa Cidade Legal	9
	Etapas principais do Programa Cidade Legal	11
	A questão dos emolumentos	12
	Papel do Ministério Público	15
	O que mais o Município pode fazer	16
	Glossário	17

Apresentação

O Governo do Estado entende que a regularização fundiária é tão importante quanto a construção de novas moradias. Por isso, dentre outras iniciativas, criou o Programa Cidade Legal para aperfeiçoar estruturas e instrumentos administrativos que viabilizem, por meio da Secretaria da Habitação, a regularização de imóveis.

Com processos mais ágeis e custos mais baixos, milhares de famílias de baixa renda poderão, finalmente, regularizar a situação de seu imóvel, garantindo seus direitos e abrindo novas possibilidades para a obtenção de crédito e a transmissão da propriedade, entre outros benefícios.

Mas para que essas vantagens cheguem aos moradores da sua cidade, o apoio da sua Prefeitura é fundamental.

Nesta cartilha, você encontra os principais pontos do Programa Cidade Legal, os procedimentos, os reflexos da iniciativa e mais uma série de informações indispensáveis para a compreensão e a adesão ao programa. Leia com atenção e, caso tenha alguma dúvida ou necessite de mais detalhes, acesse <http://lamp.habitacao.sp.gov.br/cidadelegal>, ou entre em contato com a Secretaria da Habitação.

O Governo de São Paulo acredita que, trabalhando juntos, podemos construir um novo jeito de viver, garantindo uma cidade legal e mais justa para nossa gente.

Porque regularizar

Quando o prefeito se preocupa com a defesa dos direitos da população de sua cidade, quem ganha é o desenvolvimento social. A formalização converte locais de moradia em endereços. Gera informações para a arrecadação de tributos e torna possível a obtenção de recursos para o investimento em bens e serviços públicos, como transporte coletivo, escolas, postos de saúde, criação de áreas de lazer, entre outros. Além disso, a regularização impede a venda de lotes ou imóveis irregulares ou clandestinos com falsos contratos, vinculados a contraventores que vivem à margem da cidade legal.

A regularização dos núcleos habitacionais garante ao cidadão:

- Segurança jurídica – direito ao uso e posse do seu imóvel.
- Possibilidade de transferência de posse e propriedade estendida aos descendentes.
- Utilização do imóvel como garantia para a obtenção de créditos e financiamentos.
- Integração do proprietário ao sistema econômico.
- Seu imóvel e/ou moradia legalizada.

Quando uma propriedade está irregular

Imóvel que se encontra em núcleo habitacional irregular (loteamento, condomínio, conjunto habitacional e favela), nas seguintes condições:

- Sem aprovação do projeto de parcelamento do solo (loteamento) e/ou da construção de sua moradia na Prefeitura Municipal.
- Sem aprovação e/ou habite-se da edificação expedido pela Prefeitura.
- Sem título de propriedade legalizado, ou seja, sem escritura ou outro documento de propriedade em seu nome e devidamente registrado.
- Sem registro do projeto de parcelamento do solo e/ou de seu lote, bem como da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis de sua Cidade.

O que o Governo do Estado fez

Com o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, o Governo de São Paulo criou o Comitê de Regularização, um espaço importante para a articulação das ações entre os órgãos estaduais.

Paralelamente, o Governo preocupou-se em trabalhar articulado com o Tribunal de Justiça, o que resultou no parecer nº 144, de 23 de junho de 2008 da Corregedoria Geral da Justiça, que orienta os Juízes Corregedores Permanentes e Oficiais de Registro de Imóveis. O parecer aprimorou as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça no tocante ao registro imobiliário de processos de regularização fundiária, notadamente aqueles referentes a loteamentos irregulares e favelas.

Quando do registro, será necessária a exibição do auto de regularização pela Prefeitura Municipal. Nesse documento, será registrado que a regularização se deu em conformidade com o Programa Cidade Legal, com orientação e auxílio técnico prestados pelo Comitê Estadual de Regularização instituído pelo Decreto nº 52.052/2007, acompanhado do correspondente licenciamento, autorização ou aprovação do órgão estadual quando for o caso.

Também há tratativas com o Ministério Público, para que a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo faça gestões para, por meio do Programa Cidade Legal e com a participação da Prefeitura Municipal, buscar a regularização fundiária de qualquer espécie de parcelamento para fins urbanos, quer esteja na fase de Inquérito Civil, quer na de Ação Civil Pública.

Com a aprovação da Lei Estadual nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008, o Governo garantiu custos acessíveis para a regularização e construção de habitações destinadas à população de baixa renda, em imóveis de interesse social, como os viabilizados pela CDHU.

Programa Cidade Legal

O Programa Cidade Legal auxilia os municípios nos programas e ações de regularização de núcleos habitacionais (loteamentos, conjuntos habitacionais e outros núcleos irregulares ou clandestinos), fornecendo orientação e apoio técnico. Isso é feito por meio de um Convênio de Cooperação Técnica, entre o Governo do Estado, por meio da Secretaria da Habitação e o município interessado.

Para aderir ao programa “Cidade Legal”, o prefeito deve procurar a Secretaria da Habitação, protocolando os documentos necessários para a formalização do Convênio de Cooperação Técnica.

Compromissos dos Municípios e do Programa Cidade Legal

Município	Programa Cidade Legal
<ul style="list-style-type: none">• Integrar as ações das Secretarias e Órgãos Municipais envolvidos na execução do Programa.• Divulgar para a população os parcelamentos e núcleos habitacionais incluídos no Programa.• Elaborar Plano Urbanístico de Regularização dos núcleos habitacionais incluídos no Convênio.• Criar os instrumentos legais, regulamentares e administrativos que viabilizem as regularizações.• Atos administrativos e expedição de documentos necessários às regularizações.• Envio do projeto regularizado pelo Município para registro.	<ul style="list-style-type: none">• Integrar os órgãos estaduais na busca de soluções e ações necessárias para o cumprimento do Plano de Regularização do Município.• Prestar assessoria, orientação e apoio técnico e administrativo aos Municípios conveniados.

Etapas do Programa Cidade Legal

Esse programa do Governo integra ações dos seguintes órgãos do Estado:

- Secretaria da Habitação.
- Secretaria do Meio Ambiente.
- Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB.
- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.
- Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE.

I Ofício do Prefeito dirigido ao Secretário da Habitação, solicitando a inclusão do Município no Programa, acompanhado dos seguintes documentos:

- Cópia da Lei que autorize a Prefeitura Municipal a formalizar Convênio com o Governo do Estado por meio da Secretaria da Habitação^(*).
- Certificado de Regularidade do Município para celebrar Convênios CRMC (conforme Decreto Estadual nº 52.479, de 14/12/07).
- Designação de responsável pela coordenação e fiscalização das ações a serem estabelecidas no Convênio de Cooperação Técnica^(*).
- Relação com priorização dos núcleos habitacionais a serem regularizados, especificando o número de unidades por núcleo.

II Análise da documentação pela Secretaria de Estado da Habitação, por meio da Secretaria Executiva do Comitê de Regularização.

III Assinatura do Convênio de Cooperação Técnica entre Prefeito e Secretário da Habitação.

IV Após a assinatura do convênio, inicia-se o desenvolvimento da integração entre os atores, ações técnicas, legais, urbanísticas e administrativas voltadas à regularização dos parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados. Todas as etapas estão no Manual de Orientação do Programa Cidade Legal^(*).

(*) Modelos de documentos e etapas do programa disponíveis no Manual de Orientação do Programa Cidade Legal. ([https://lamp.habitacao.sp.gov.br/cidadelegal/documentos/Cidade Legal 07042008 a4 site.pdf](https://lamp.habitacao.sp.gov.br/cidadelegal/documentos/Cidade%20Legal%2007042008%20a4%20site.pdf))

A questão dos emolumentos

O Governo de São Paulo sabe que o custo dos serviços notariais e de registro de imóveis possui um peso relevante, especialmente para a população de mais baixa renda. Com isso, ao término do financiamento ou do processo de regularização urbanística, as moradias não eram registradas, aumentando, assim, as situações de irregularidade.

Para que essa situação mudasse, o Governo, em parceria com os cartórios de Registros de Imóveis e Tabelionatos de Notas do Estado, conseguiu reduzir em até 90% o custo de regularização de imóveis integrantes de programas de regularização geridos por órgãos públicos, como é o caso dos imóveis antigos viabilizados pela CDHU e também dos imóveis integrantes do Programa Cidade Legal.

Comparação de custos para a regularização dos imóveis				
	Imóvel inserido no Programa Cidade Legal ⁽¹⁾		Imóvel promovido pela CDHU ou Empresa Pública ⁽¹⁾	
	Antes você pagava (R\$)	Agora você só paga (R\$)	Antes você pagava (R\$)	Agora você só paga (R\$)
Tabelionato de Notas	1.128,71	96,60	-	-
Registro de Imóveis	1.188,62	96,00	729,61	96,00
TOTAL ⁽²⁾	2.317,33	192,60	729,61	96,00

⁽¹⁾ Valor por unidade calculado com base em empreendimento de 200 unidades com valor de R\$ 60 mil cada.

⁽²⁾ Nota: nos casos acima não foram considerados emolumentos relativos à aquisição da gleba anterior ao parlamento ou à edificação.

Quando a moradia permanece não legalizada, o proprietário, o poder público e a sociedade sofrem prejuízos. Para o morador, a irregularidade o impede de obter empréstimos e recursos para a melhoria de sua condição de vida, além da falta de título de domínio na matrícula do imóvel, gerando insegurança jurídica e transtornos quando da sucessão hereditária. Para a sociedade, além do sentimento de insegurança, as situações de irregularidade geram perdas econômicas significativas, como o aumento dos mercados ilegais e a diminuição dos postos de trabalho formais. A eventual ausência ou deficiência de requisitos urbanísticos na disciplina do uso e ocupação do solo causa transtornos ambientais, falta ou deficiência na fruição dos benefícios gerados pelos equipamentos urbanos e comunitários, dificuldade na mobilidade, em decorrência de problemas na articulação de vias públicas, entre outros. Ao poder público, os núcleos irregulares geram ônus financeiros e políticos, dificultando o acesso a dados essenciais para a elaboração de políticas sociais, urbanísticas e ambientais, dentre outras, e definição de investimentos.

Diante desse quadro, a nova Lei Estadual (13.290 de dezembro de 2008) buscou reduzir as despesas para registro de imóveis de interesse social, tanto para a regularização de empreendimentos antigos quanto para a produção de novas unidades, sem penalizar os agentes e atores que participam desse processo. Confira:

- Redução das custas do registro de imóveis em relação a todos os atos necessários para a regularização de imóveis promovidos no âmbito de programas de interesse social, sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta, em área urbana ou rural (art. 2º 14.1).
- Redução das custas no registro da primeira alienação para empreendimentos de interesse social, promovidos pelo setor público ou financiados com recursos do FGTS (art. 2º 14.2 a 14.5).
- Redução das custas no registro da primeira alienação para empreendimentos localizados em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social ou indicados pelo Município como de interesse social (art. 2º 14.6).

Papel do Ministério Público

- Redução das custas dos serviços notariais nos casos da escritura pública instrumentalizar o primeiro título aquisitivo de imóvel em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social (art. 3º 1.2).
- Redução das custas dos serviços notariais nos casos da escritura pública instrumentalizar contrato de aquisição de imóvel integrante de programa habitacional de interesse social promovido, total ou parcialmente, pelo setor público ou financiado com recursos do FGTS (art. 3º 1.3).
- Redução das custas dos serviços notariais nos casos da escritura pública instrumentalizar a primeira alienação imobiliária para imóvel localizado em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, ou indicados pelo Município como de interesse social (art. 3º 1.4).
- Prevê redução de 75% nas custas e emolumentos do Registro de Imóvel e do Tabelião de Notas nos atos que envolvam a aquisição de terreno, retificação, registro de parcelamento do solo, incorporação, averbação da construção, instituição de condomínio ou parcelamento do solo, relativos a empreendimentos de interesse social promovidos pela CDHU, COHAB, empresa pública, sociedades de economia mista, ou promovidos por cooperativas habitacionais ou associações de moradores (art. 6º).
- Prevê redução de 50% nas custas e emolumentos do Registro de Imóvel e do Tabelião de Notas nos atos que envolvam a aquisição de terreno pelo empreendedor, retificação, registro de parcelamento do solo, incorporação, averbação da construção, instituição de condomínio ou parcelamento do solo, relativos a empreendimentos de interesse social localizados em ZEIS ou indicados pelo Município como de interesse social (art. 7º).

O Ministério Público tem interesse e legitimidade para acompanhar e, se necessário, intervir nos procedimentos de regularização fundiária (artigo 129, II, e III, da Constituição Federal), especialmente nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas pelo Poder Público ou por terceiros.

O objetivo da participação do MP é garantir o acesso à terra e aos serviços públicos essenciais à população de baixa renda, buscando efetivar a dignidade da pessoa humana, além de fiscalizar o cumprimento das diretrizes previstas no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), no artigo 1.228, § 1º, do novo Código Civil e na Lei nº 6.766/79.

Nesse contexto, é função do MP zelar pela legalidade do ingresso dos planos de regularização sustentável no Registro de Imóveis.

São considerados prioritários para a atuação do Ministério Público na área de habitação e urbanismo os procedimentos de regularização de núcleos urbanos ocupados pela população de baixa renda ou que possuem risco à vida ou à saúde, sejam ou não objeto de procedimentos de investigação já instaurados pelo Ministério Público ou de ações civis públicas promovidas pela instituição.

Pode-se entender por núcleos urbanos aqueles localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, além de outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia, implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário.



Ministério Público do Estado de São Paulo - Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça Cíveis e de Tutela Coletiva - Área de Habitação e Urbanismo.

O que mais o Município pode fazer

Além das ações já elencadas para a regularização de imóveis, cabe destacar adicionalmente alguns instrumentos legais de apoio ao desenvolvimento habitacional que podem ser realizados pelo Município, visando o estímulo à regularização e à produção habitacional de interesse social, tais como:

- Lei que permita ao Município pagar total ou parcialmente, em caráter de subsídio, as custas e emolumentos devidos aos serviços notariais e de registro, respeitados os limites orçamentários e dotações próprias a serem criadas ou suplementadas se necessário.
- Lei de isenção de Imposto de Serviço de Qualquer Natureza (ISS) na prestação de serviços destinados a obras enquadradas como empreendimentos de interesse social, ou para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).
- Lei de isenção do pagamento de Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos” (ITBI) para lavratura de escritura e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, referente à produção e aquisição de unidades habitacionais de interesse social.
- Lei de isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis destinados ou utilizados para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, até o lançamento individualizado do imposto referente às respectivas unidades autônomas.
- Lei de Dação em Pagamento, permitindo ao Município receber imóvel como pagamento de dívida de IPTU ou de outras taxas e impostos. Essa medida poderá permitir o equacionamento fundiário de áreas para intervenções de regularização de núcleos habitacionais ou para a construção de habitações de interesse social.

Glossário

Escritura Pública: É o instrumento elaborado pelo Cartório de Notas e que, por isso, tem “fé pública” sendo indispensável para transferir a propriedade de um imóvel (pois o imóvel não se entrega de “mão em mão”, como as coisas móveis), exceto quando a lei permite Instrumento Particular com Força de Escritura Pública.

Matrícula: Corresponde a uma “certidão de nascimento” ou ao “RG” do imóvel e é aberta no Cartório de Registro de Imóveis, do qual recebe um número próprio de identificação. A matrícula descreve as características do imóvel como confrontações, localização, áreas lineares e área total, denominação (se houver), e eventuais ônus sobre o imóvel. Identifica a origem do imóvel, seu número de contribuinte (IPTU) e proprietário.

Registro: Ato praticado pelo Cartório de Registro de Imóveis, a pedido do interessado, para que conste na matrícula o registro do título que transferirá a propriedade do imóvel para outra pessoa ou onerará o imóvel. Quando da transferência da propriedade do imóvel no Cartório de Notas, deve ser feito o registro na matrícula do imóvel, tornando o ato público e válido em relação a terceiros. “Quem não registra não é dono!”.

Averbação: Ato praticado pelo Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula, que informa alterações relativas ao imóvel ou ao proprietário, tornando-o diferente de quando a matrícula foi aberta, como, por exemplo, mudança da descrição do imóvel, numeração de rua, nome de proprietário, casamento ou divórcio etc.

