

PROJETO DE LEI 01-0692/2001.

(Encaminhado à Câmara pela Sra. Prefeita com o ofício ATL 518/01).

"Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote concluídas até maio de 2000, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja, com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, acessibilidade, a segurança e a higiene e salubridade.

§ 3º - Para a execução das obras referidas no § 2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 2º - Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo .

§ 1º - Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que à época de sua instalação o uso era permitido.

§ 2º - Os acréscimos de área construída de edificações que, hoje, abriguem uso não conforme, em virtude de alteração de zoneamento posterior a sua instalação, também poderão ser regularizados, desde que o uso e a edificação estivessem de acordo com a legislação vigente, quando da referida alteração do zoneamento, comprovadas nos termos da legislação em vigor.

§ 3º - Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos que se tornaram não conformes em razão de acréscimo da área construída, ultrapassando os limites definidos para as categorias de uso C1, S1, E1 e I1.

§ 4º - Para os efeitos desta lei, também serão passíveis de regularização, em todas as zonas de uso, com exceção das zonas Z1, Z14 e Z15, as edificações que abriguem usos residenciais não enquadrados nas categorias de uso R1, R2 e R3, que apresentam as seguintes condições, comprovadas mediante declaração do interessado, sob as penas da lei.

a) duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente ou verticalmente, bem como isoladas, no mesmo terreno;

b) até 2 (dois) pavimentos acima do térreo.

Art. 3º - Poderão também ser regularizadas, desde que apresentem a anuência ou autorização do órgão competente , as edificações:

I - Tombadas, preservadas ou contidas nos perímetros das áreas tombadas, excetuadas as localizadas no raio de 300m do bem tombado, que poderão ser analisadas independentemente da anuência.

II - Situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

III - Situadas nas áreas de proteção dos mananciais;

IV - Situadas em área de proteção dos aeroportos com altura até o limite estabelecido pelo órgão competente;

V - Sejam classificadas na categoria de uso E4 de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo;

VI - Localizadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, desde que apresentem também a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila;

VII - Situadas nas áreas de proteção ambiental - APA - Carmo, Capivari-Monos e Tietê;

VIII - Que ultrapassem os limites de área ou capacidade estabelecidos pela legislação relativa aos Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 4º - Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - Que dispuserem de estacionamento descoberto, com área superior a 50,00m<sup>2</sup>(cinquenta metros quadrados) e que não possuam piso drenante, quando este se apoiar diretamente no solo.

II - Estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

III - Não atendam as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 39 da Lei n. 8 001 de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei n. 9 846 de 4 de janeiro de 1985;

IV - Estejam situadas em zonas de uso Z1, Z15 e Z16 corredores de uso especiais lindeiros a Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de Uso e Ocupação vigente;

V- Estejam situadas em áreas de Operações Urbanas definidas por leis que contenham disposições específicas para regularização e tenham área construída total acima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VI - Tenham sido objeto de Operação Interligada, nos termos das leis nº. 10 209, de 9 de setembro de 1986, e nº. 11 773, de 18 de maio de 1995;

Art. 5º - As Indústrias, os postos de abastecimento de combustíveis, os locais de reunião com lotação prevista na Lei nº. 11 228, de 25 de junho de 1992, de 100 (cem) pessoas ou mais, e as com área construída acima de 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização, o visto final do Corpo de Bombeiros, ou conforme o caso, o Auto de Verificação de Segurança, ou Alvará de Funcionamento para Local de Reunião, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 1º - Caso a edificação não possua a documentação referida no "caput" deste artigo, ou a mesma esteja incompleta, deverão constar as seguintes ressalvas no Auto de Regularização:

a) "Este Auto não reconhece a regularidade da edificação quanto ao atendimento das normas de segurança de uso";

b) "No prazo de 60 (sessenta) dias, após a expedição do Auto, deverá ser anexado, ao expediente que lhe deu origem, o Laudo Técnico de Segurança, ou o pedido de Alvará de Funcionamento para Local de Reunião, elaborado por profissional habilitado, sem recolhimento adicional das taxas e preços públicos e ou Visto Final do Corpo de Bombeiros, sob pena de aplicação das penalidades previstas na legislação".

§ 2º - Quando se tratar de edificações que possuam equipamentos de transporte vertical ou horizontal ou tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólido, líquido ou gasoso, a regularização abrangerá somente a edificação, dependendo a regularização desses equipamentos, de pedido autônomo, subordinado ao atendimento de legislação específica.

Art. 6º - A regularização de edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação, pelo titular do imóvel, dos seguintes documentos:

I - Requerimento, através de formulário padrão, totalmente preenchido e sem rasuras contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver; II- Cópia da notificação do IPTU, Imposto Predial e Territorial Urbano, ano 2001, relativa ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) Preço de expediente;

b) Taxa específica para regularização relativa a área a ser regularizada no valor de R\$.3,22 ( três reais e vinte e dois centavos) por metro quadrado.

c) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, observando o mesmo critério previsto na legislação em vigor para obra nova, ampliação ou reforma;

IV - Cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros, desde que comprovada a origem do lote através do Registro de Imóveis;

V - Peças gráficas, compostas de plantas e cortes da edificação, em 2 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto e as regras relativas ao processo especial de aprovação de projetos de edificações, com a exceção prevista no artigo 9º, obedecidos os seguintes requisitos:

a) As peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fiéis ao existente, e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;

b) Serão admitidas somente correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis, à análise do pedido, comunicadas uma única vez;

VI - Anuência do condomínio quando for o caso.

VII - Cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente, se houver, expedido até a data da publicação desta lei.

§ 1º - Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido no inciso V deste artigo.

§ 2º - As peças gráficas a que se refere o inciso V deste artigo, deverão ser assinadas por profissional habilitado quando se tratar de edificações enquadradas no "caput" do art. 5º desta lei.

§ 3º - O descumprimento das disposições deste artigo implicará de imediato no indeferimento do pedido de regularização.

Art. 7º - O requerimento e a guia de recolhimento para regularização de que trata a presente lei, poderão ser obtidos através de meio eletrônico que, após impressão, deverão ser preenchidos, observadas as instruções contidas no site da PMSP, e recolhido o valor específico na rede bancária autorizada.

Parágrafo único - A documentação referida no artigo 6º deverá ser apresentada no prazo estabelecido no art. 20 desta lei.

Art. 8º - Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão considerados regulares as edificações residenciais ou as residenciais com uso misto, desde que permitido na zona de uso, com área construída de até 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), localizadas em terrenos com lançamento fiscal já desdobrado e no qual conste a área construída.

§ 1º - Para as edificações de que cuida o "caput" deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no prazo máximo de um ano, no endereço de entrega da notificação-recibo do IPTU.

§ 2º - Ficam canceladas as multa incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 3º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público ficando remitidos totalmente os créditos tributários, ainda que não lançados relativos ao ISS.

§ 4º - Por opção do interessado poderá ser requerido visto em planta conforme artigo 9º desta lei, independentemente do prazo estabelecido nesta lei.

Art. 9º - Poderá ser requerida a regularização, através de procedimento simplificado, a ser regulamentado, para a edificação com área total de construção de até 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), desde que enquadrada nas seguintes situações:

a) destinadas ao uso residencial;  
b) destinadas ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona, totalizando 150,00 m<sup>2</sup>;

§ 1º - Para os casos previstos no "caput" deste artigo, bastará a apresentação dos seguintes documentos :

a) requerimento , através de formulário padrão, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;  
b) cópia da notificação do IPTU, Imposto Predial e Territorial Urbano, ano 2001, relativa ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído; c) comprovante de recolhimento do preço de expediente;  
d) cópia de documento que comprove a posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade pelo interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros, desde que comprovada a origem do lote através do Registro de Imóveis;  
e) peças gráficas simplificadas.

§ 2º - Não será devido o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em relação às edificações de que trata o "caput " deste artigo.

§ 3º - Aplicam-se as disposições deste artigo para as edificações de que trata o § 4º do artigo 2º desta lei, com no máximo, 4 (quatro) unidades habitacionais e 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área de construção e no máximo dois pavimentos

Art. 10 - A regularização das edificações com área construída total superior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) será feita por outorga onerosa, que incidirá sobre o excedente da área construída a regularizar, considerado em relação ao coeficiente de aproveitamento, cujo valor será calculado através da multiplicação deste excedente de

área, pelo valor do metro quadrado do terreno constante da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2001 atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

§ 1º - O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada em decreto, observando-se o máximo de 10 parcelas e o valor mínimo de R\$ 500,00 ( quinhentos reais ) por parcela.

§ 2º - Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 3º - A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá em casos de conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo setor público ou privado, previstos na legislação de uso e ocupação do solo.

§ 4º - O valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou seu sucessor.

§ 5º - Na regularização de unidade autônoma será considerada a área de construção total da edificação para fins de incidência da outorga.

Art. 11 - Quando a regularização se referir a alteração interna de uma unidade da edificação ou a obras complementares definidas na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, sendo o restante da edificação regular, a peça gráfica de que trata o inciso V do artigo 6º desta lei poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação do restante construído.

Art. 12 - Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado, desde que seja apresentado o comprovante de recolhimento.

Parágrafo único - O ISS ou saldo devedor deverá ser recolhido integralmente pelo interessado, antes da emissão do Auto de Regularização.

Art. 13 - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisadas segundo seus parâmetros, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade nesse sentido .

Parágrafo único - Caso haja alteração de área em relação à declarada no processo anterior, deverão ser recolhidos os valores previstos nesta lei, correspondente a essa área acrescida.

Art. 14 - A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 15 - A Prefeitura poderá, através de seu órgão competente, após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único - Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 16 - A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidade decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

§ 1º - Excetuam-se das disposições deste artigo, as edificações que abriguem usos da categoria R, R1, R2.01 e R2.03 desde que pertençam a loteamento considerado regular pela PMSP, onde o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal com as dimensões apresentadas.

§ 2º - Para o caso previsto no parágrafo anterior, o lote resultante não poderá ter uso diverso do residencial.

Art. 17- As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas desde que obedecidos os critérios estabelecidos nesta lei e, somente, após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal e municipal para regularização de loteamentos.

§ 1º - O proprietário ou possuidor do imóvel a que se refere este artigo, concluído até maio de 2000, poderá a qualquer época, requerer a regularização de seu imóvel, independentemente do prazo estabelecido nesta lei.

§ 2º - Os procedimentos para regularização das edificações enquadradas neste artigo deverá ser objeto de ato do Executivo.

Art. 18 - A expedição do Auto de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Art. 19 - A edificações de que tratam esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados.

§ 1º - Os responsáveis por atividades em funcionamento, sem a devida licença, deverão protocolar pedido para expedição de Auto de Licença de Localização, Instalação e Funcionamento ou Alvará de Funcionamento de Local de Reunião.

§ 2º - Caso sejam atendidas as demais exigências legais estabelecidas na legislação específica, a licença será expedida em caráter provisório, ficando sua renovação condicionada à apresentação do Auto de Regularidade da edificação.

Art. 20 - O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do decreto de regulamentação.

Art. 21 - Os processos de que trata esta lei serão considerados processos especiais, nos termos do inciso I do artigo 6º da Lei 8.777, de 14 de setembro de 1978, com rito definido pela Lei 11.228, de 26 de junho de 1992, no que não for conflitante com o ora estabelecido.

§ 1º - As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos pedidos de que trata esta lei são as seguintes:

- a) Supervisor Regional ou Diretor de Divisão Técnica;
- b) Administrador Regional ou Diretor de Departamento;
- c) Secretário;
- d) Prefeito.

§ 2º - O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias.

§ 3º - Não será aceita reconsideração de despacho na primeira instância ora estabelecida, sendo que eventual requerimento nesse sentido, será processado como recurso e decidido pela autoridade hierarquicamente superior àquela que proferiu o despacho recorrido.

Art. 22 - O Executivo definirá as normas especiais de ordenamento administrativo para os processos de que trata esta lei e as demais necessárias ao seu cumprimento.

Art. 23 - O Executivo fica autorizado a contratar profissionais para análise técnica dos processos de que trata esta lei, e para esse único fim, pelo prazo de um ano a partir da data da publicação desta lei, prorrogável por igual período.

Art. 24 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 25 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Às Comissões competentes."