



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **SUBSTITUTIVO 3 AO PROJETO DE LEI Nº 171/2019**

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

Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo e regras contratuais, concluídas, até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2019 que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 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 Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares - NEC".

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por mais 180 dias.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de culto, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade. Deverá constar no Certificado de Regularidade a ressalva "Será dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de Carga e Descarga quando da solicitação do Alvará de Funcionamento".

§ 5º Para a regularização de edificações de que trata esta lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo concluídas até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2019.

§ 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, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme. (renumerado)

§ 2º As edificações em zona de uso não permitido que abriguem as atividades que, na data da aprovação desta lei, venham sendo exercidas a mais de vinte anos, poderão ser regularizadas no termo desta lei.

#### **CAPÍTULO II**

#### **DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO**

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II - 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;

III - estejam 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;

IV - atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no artigo 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017;

V - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

VI - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no Artigo 59 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

### CAPÍTULO III

#### DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;

III - situadas em área que necessite consulta ao Serviço Regional de Proteção ao Vão - SRPV;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Freqüência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas por legislação específica;

V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

VI - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

Parágrafo único. As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

### CAPÍTULO IV

#### DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações das categorias de uso R, R1, R2h, nR2-15 e nR1-16 com área construída de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), constante na Notificação Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU, referente ao ano de 2019.

§ 1º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuência relacionadas pelo artigo 4º desta lei, bem como àquelas que, conforme previsto em seu artigo 12, demandem o recolhimento de outorga onerosa para a regularização, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º.

§ 3º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do "caput" deste artigo por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º e 2º, a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 4º Ficam canceladas as multas 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.

§ 5º O disposto no § 4º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial, e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 6º Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público para regularização das edificações.

## CAPÍTULO V

### DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2.019, com área total de construção de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no artigo 21 desta lei, nos seguintes casos:

I - as edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C .A.) básico da zona;

II - as edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;

III - as residências unifamiliares - R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona.

§ 1º Para os casos previstos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor de R\$ 5,00 (cinco reais);por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;

c) certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - quadro de área construída para regularização.

§ 2º No procedimento declaratório não se admite a emissão de comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

Art. 7º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 6ºA Poderá ser regularizada as edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de culto, uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até a data desta publicação, desde que atendam as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e salubridade.

§ 1º Para execução das obras referidas deste artigo será concedido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por mais 180 dias.

§ 3º Por meio de procedimento declaratório será permitido a regularização das atividades de organizações enquadradas nR2-15 e nR3-7, em edificação concluídas até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2.019, com área total de construção acima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 4º As apresentações dos comprovantes dos recolhimentos ficam dispensados, ou autorização do órgão competente ou autorização dos vizinhos.

§ 5º Para os casos previstos deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - Atestado de estabilidade estrutural, atestado das instalações elétricas por profissional habilitado e apresentação do AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO.

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, assinadas eletronicamente por profissional habilitado.

§ 6º Dispensado o recolhimento de outorga onerosa, em edificações com área construída até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou com área construída até 2.500,00 m<sup>2</sup>.

§ 7º Dispensado o recolhimento do Imposto sobre serviços de qualquer natureza para fins de regularização.

§ 8º A expedição do Certificado de Regularização quitará multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios e isenção automática do IPTU.

§ 9º A Isenção de IPTU será assegurada aos processos não manifestados no prazo de 30 (trinta) dias encaminhados à Secretaria da Fazenda.

§ 10º Edificações "sub judice" para aderirem a anistia deverão desistir das ações relacionadas à execução de obras irregulares.

§ 11º A regularidade das edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto não estarão condicionadas à apresentação de Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou Auto de Licença de Funcionamento. Haverá um prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias à partir da publicação do Certificado de Regularidade no Diário Oficial, para o protocolo do pedido de Alvará de Funcionamento e Certificado de Acessibilidade.

## CAPÍTULO VIII

### DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 8º. A regularização das edificações de que trata esta lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 5º e no procedimento declaratório previsto em seu artigo 6º, dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 21, dos seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, ou dos vizinhos, conforme artigo 4º desta lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

§ 3º As edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto, quando for possuidor, o documento de propriedade poderá ser substituído por documento que comprove a posse mesmo que precária. (incluído)

Art. 9º. Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito previsto nesta lei aplicando-se subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

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

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico e carta registrada.

§ 3º O prazo para atendimento de comuniqué-se, será de 60 (sessenta) dias, a contar da sua publicação no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico e carta registrada.

§ 4º Os processos de regularização que dependem de apresentação de documentação expedida por outros órgãos (Cetesb, Corpo de Bombeiros, CET/DSV, Poder Judiciário, entre outros) deverão permanecer em custódia até a liberação dos mesmos.

§ 5º A regularização da edificação para locais de culto em ZEIS, não deverá atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para HIS1, HIS2 e HMP.

Art. 10. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

a) reserva, de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;

b) construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = (0,15 \times S - Sp) \times IP \times t$ , onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 11. Além dos documentos referidos no artigo 8º desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB;

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para Locais de Reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas;

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros- CLCB para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentas e cinquenta) pessoas.

IV - as edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto deverão apresentar atestado de estabilidade estrutural, atestado das instalações elétricas por profissional habilitado e apresentação do AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 2º A regularidade das edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto não estarão condicionadas à apresentação de Alvará de Funcionamento. Haverá um prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias à partir da publicação do Certificado de Regularidade no Diário Oficial, para o protocolo do pedido de Alvará de Funcionamento e Certificado de Acessibilidade.

§ 3º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos

ou gasosos, ou que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

## CAPÍTULO VI

### DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2.019, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr$ , onde:

C - contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m<sup>2</sup>;

Ac - área construída computável total do empreendimento em m<sup>2</sup>;

V - valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 05 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 06 a Lei nº 16.050, de 2014;

Fr - fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos).

§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.

§ 3º 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.

§ 4º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos.

§ 5º O requerente será notificado por via eletrônica, para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 6º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 7º A regularização de área prevista no "caput" deste artigo independe do estoque de potencial construtivo adicional, definido nos artigos 199 e 200 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 8º Para os usos especiais, hospital e escola, admite-se o desconto da outorga onerosa anteriormente recolhida, pela área construída excedente, em pedidos de alvará de edificação ou de regularização de edificação, desde que se comprove que o recolhimento corresponde ao mesmo projeto de edificação que se pretende a regularização. (incluído)

§ 9º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis de usos institucionais, religiosos e locais de culto. (incluído)

## CAPÍTULO VII

### DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 13. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme as alíneas "c" do inciso II, do §1º, do art. 6º e "c" do inciso II do art. 8º ambos desta lei, no valor de R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado-por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento. (NR)

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, aceitas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.

§ 5º As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

Art. 14. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações com área total de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º desta lei.

§ 2º As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS de que trata o "caput" deste artigo, pagos anteriormente à edição desta lei.

## CAPÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação desta lei não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta lei.

§ 1º O interessado poderá abrir novo processo de regularização nos parâmetros desta lei, e optar pelo arquivamento do processo em andamento mediante apresentação do protocolo.

Art. 16. 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 legislação pertinente.

Art. 17. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no "caput" deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de anulação do Certificado de Regularização, conforme com o artigo 68 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 18. 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 responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no "caput" deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1 e R2h, para as quais o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso.

Art. 19. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial a Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995, e alterações posteriores.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei.

Art. 20. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor. A expedição do Certificado de Regularização quitará as multas que seriam cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Art. 21. O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação do respectivo decreto regulamentar, prorrogáveis por até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Executivo.

Parágrafo único. As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta de Auto de Licença de Funcionamento ou Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou Certificado de Acessibilidade.

Art. 22. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular, e às de uso institucional, religioso e local de culto sem fins lucrativos.

Parágrafo único. A isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso.

Art. 23 As edificações concluídas após o prazo estabelecido no "caput" do artigo 1º, e até a data da publicação desta lei, poderão ser regularizadas, a pedido do interessado, desde que atendido aos demais requisitos previstos nesta lei, e seja recolhido outorga onerosa do direito de construir, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, cujo valor será calculado nos termos do art. 12 desta lei, acrescidos de 20% (vinte por cento)"

Art. 24. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) 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 entra em vigor na data de sua publicação.

RICARDO NUNES

Vereador

#### **JUSTIFICATIVA**

A apresentação deste Substitutivo tem o objetivo principal de adequar a importante proposta do Executivo Municipal a real demanda dos munícipes paulistanos para a regularização das edificações, em especial dos empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública, bem como das destinadas a usos residenciais e não residenciais, dos usos institucionais e religiosos."

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 12/09/2019, p. 87-88

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).