

"PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO 04 AO PL - 692/01

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 - Será regularizável a edificação, ou edificações no mesmo lote, que atenda aos parâmetros mínimos legais de habitabilidade, higiene, segurança de uso, estabilidade e as condições dispostas nesta lei.

§ 1º - Entende-se por edificação regularizável aquela em que as paredes e cobertura da área objeto de regularização estavam concluídas até maio de 2000, ou até outubro de 2002, neste caso desde que comprovada sua conclusão por meio de levantamento aerofotogramétrico apresentado pelo interessado.

§ 2º - Para emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, a Prefeitura poderá exigir a realização de obras e serviços no imóvel a ser regularizado, visando estabelecer condições mínimas legais de salubridade, permeabilidade, acessibilidade e de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade da construção.

§ 3º - Para a execução das obras referidas no § 2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de notificação ao interessado, prorrogáveis por igual período, a pedido do interessado dirigido ao Subprefeito do local onde se localiza o imóvel, excetuadas as situações previstas nas alíneas "d" e "f" do § 1º do artigo 5º.

Art. 2º - Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona de uso, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo em vigor na data de protocolo do requerimento de regularização.

§ 1º - Para os efeitos desta lei, também serão passíveis de regularização as edificações que:

I - dispuserem de estacionamento descoberto com área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) e quando este se apoiar diretamente no solo, desde que apresente área permeável, igual ou superior a 20% (vinte por cento) da área do espaço considerado.

II - abriguem usos institucionais das categorias de uso C1, S1 e I1, desde que sejam usos compatíveis com as respectivas zonas de uso e não excedam mais de 20% (vinte por cento) os limites definidos para as correspondentes categorias de uso.

III - abriguem usos institucionais das categorias de uso E1 e E2, desde que sejam usos compatíveis com as respectivas zonas de uso e não excedam em mais de 20% (vinte por cento) as disposições de área construída máxima e de capacidade de lotação máxima estabelecidas para as respectivas categorias de uso.

§ 2º - Para os efeitos desta lei, também serão passíveis de regularização, em todas as zonas de uso, com exceção das zonas Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especial lindeiros a Z1, 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) com duas ou mais unidades habitacionais isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, ou horizontal e verticalmente, no mesmo terreno;

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

Art. 3º - A regularização de edificações enquadradas nas situações abaixo especificadas dependerá de comprovação, pelo interessado, de prévia manifestação de anuência do órgão competente:

I - Situadas em áreas tombadas, ou de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural, ou contidas nos perímetros de imóveis tombados, bem como as localizadas na área envoltória de bem tombado, definida pelo raio de 300,00 m (trezentos metros) do imóvel;

II - Situadas em área de proteção de manancial;

III - Situadas em área de proteção de aeroporto;

IV - Situadas em Área de Proteção Ambiental - APA.

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

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

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

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, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente;

V - Estejam situadas em áreas de Operações Urbanas, definidas por leis em vigor na data de publicação desta lei, que contenham disposições específicas para regularização e tenham área construída total acima de 250,00 m² (duzentos e cinqüenta 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, nas seguintes situações:

a) quando seu objeto tenha sido contemplado pelas condições de aproveitamento, ocupação e recuos previstos pela lei nº 8006 de 08/01/74;

b) quando tenha ocorrido em condições de aproveitamento, ocupação e recuos da Lei nº 8076 de 26/06/74;

c) quando, na data da publicação desta lei, estiver sob pendência de decisão judicial relacionada a execução de obra irregular.

VII - Possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) da divisa de outra propriedade, comprovada por ato constitutivo inscrito no registro imobiliário.

VIII - Não atendam as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985.

Art. 5º - As indústrias, os postos de abastecimento de combustíveis, os comércios e depósitos de produtos químicos, inflamáveis e explosivos, os locais de reunião com lotação prevista na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, de 100 (cem) pessoas ou mais, as edificações que possuam equipamentos de transporte vertical ou horizontal e as edificações com área construída acima de 750,00m² (setecentos e cinqüenta metros quadrados) deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização, conforme o caso:

I - Visto Final do Auto de Verificação do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Atestado Técnico de Funcionamento e Adequação dos Equipamentos de Combate ao Incêndio emitido por profissional habilitado, dispendo sobre a perfeita adequação de funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, instalados de acordo com a NTO;

II - Auto de Verificação de Segurança - AVS, ou Alvará de Funcionamento para Local de Reunião - AFLR, ou Certificado de Manutenção;

III - Alvará de Funcionamento de Equipamentos.

§ 1º - Caso a edificação não possua a documentação referida nos incisos I, II e III deste artigo, serão tomadas as seguintes providências:

a) Será concedido prazo de 60 (sessenta) dias, pelo órgão competente pela análise do processo de regularização, para a apresentação do protocolo do pedido do AVS ou AFLR ou Certificado de Manutenção junto ao departamento competente pela emissão dos referidos documentos;

b) A não apresentação do protocolo estabelecido na alínea "a" ensejará no indeferimento no processo de regularização;

c) Havendo recurso conforme § 1º do artigo 23 desta lei, a apresentação do protocolo citado na alínea "a" é condição para prosseguimento da análise, caso contrário o recurso será indeferido;

d) O prazo para a apresentação dos documentos referidos nos incisos I e II deste artigo será de 360 dias a contar da data do protocolamento do pedido junto aos departamentos responsáveis pelas respectivas emissões, prorrogáveis por mais 180 dias;

e) O decurso do prazo estabelecido na alínea "d" acarretará indeferimento do pedido de regularização e aplicação das sanções previstas na legislação de segurança de uso das edificações em vigor;

f) O prazo para apresentação do Alvará de Funcionamento de Equipamentos será de 180 dias a contar da data de protocolamento do pedido junto ao órgão responsável pela emissão desse documento, prorrogável por mais 90 dias.

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

apresentação do Laudo Hidrogeológico por ocasião do pedido de Alvará de Funcionamento de Equipamento.

Art. 6º - O processo de regularização de edificações de que cuida esta lei terá curso a partir de requerimento do titular do imóvel, apresentado em formulário específico 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, acompanhado, no mínimo dos seguintes documentos:

I - Cópia da notificação do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, ano 2002, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

II - Comprovantes de recolhimento de taxa específica para regularização relativa a área a ser regularizada no valor de R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos) por metro quadrado;

III - Comprovante de recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, observando o disposto nos artigos 12 e 13.

IV - Cópia de documento que ateste a propriedade ou a posse do imóvel;

V - Peças gráficas, apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização, identificando as partes a regularizar e contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente, compostas de plantas e cortes da edificação, 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;

VI - Anuência do condomínio, quando for o caso;

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

VIII - Fotografias do imóvel que permitam identificar a área a ser regularizada.

§ 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 imóveis com área edificada superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 3º - As solicitações de correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido, serão formuladas em comunicado único, sendo vedada sua complementação ou modificação por parte da unidade solicitante.

§ 4º - O descumprimento das disposições deste artigo implicará em cumprimento do rito definido na Lei nº 11.228 de 26 de junho de 1992.

§ 5º - Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS anteriormente recolhido será considerado, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

Art. 7º - O requerimento e a guia de recolhimento para regularização de que trata a presente lei, poderão ser obtidos através de meio eletrônico, devendo ser preenchidos conforme as instruções contidas na página eletrônica da PMSP.

§ 1º - A documentação referida no artigo 6º deverá ser apresentada no prazo estabelecido no art. 22 desta lei, excetuando o recolhimento referente ao ISS, que deverá ser efetuado na forma estabelecida no artigo 12.

§ 2º - Fica obrigado o encaminhamento de uma das vias do Requerimento/Guia de Regularização mencionado no caput, para a Secretaria de Finanças para imediato lançamento fiscal no IPTU - Imposto predial e Territorial Urbano da área total construída, devidamente identificado através do código específico.

Art. 8º - Serão consideradas regulares, independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, as edificações residenciais ou as residenciais com uso misto, com área construída total de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), localizadas em terrenos com lançamento fiscal já desdobrado e no qual conste a área construída, desde que permitidas na zona de uso, excetuadas as com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos.

§ 1º - Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo às edificações localizadas nas áreas de proteção de mananciais.

§ 2º - Constatado o enquadramento da edificação em um dos demais casos previstos no art. 3º, ficarão suspensos os efeitos dos certificados de regularidade emitidos, até que o interessado apresente a necessária anuência ou autorização dos órgãos competentes.

§ 3º - 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.

§ 4º - Ficam cancelados os encargos e juros incidentes sobre as multas impostas sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da transgressão à 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 - Por opção do interessado poderá ser requerido "visto em planta" conforme artigo 9º desta lei, independentemente do prazo estabelecido nesta lei.

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

Art. 9º - Poderá ser requerida a regularização, através de procedimento simplificado, a ser regulamentado, para a edificação com área total de construção de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), desde que enquadrada nas seguintes situações:

- a) destinada ao uso residencial;
- b) destinada ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona; excetuadas com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos;
- c) destinada a outros usos permitidos na zona.

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

- a) requerimento, através de formulário específico, 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 2002, 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 propriedade e/ou 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;
- e) peças gráficas simplificadas;
- f) comprovante do recolhimento da taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor de R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos) somente para a situação prevista na alínea "c" do "caput" deste artigo.

§ 2º As disposições deste artigo se aplicam para as edificações de que trata o § 2º do artigo 2º desta lei, e que se apresentem com as seguintes características

- a) no mínimo 2 (duas) e no máximo 4 (quatro) unidades habitacionais;
- b) até 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área de construção;
- c) no máximo dois pavimentos acima do térreo.

§ 3º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo, a Prefeitura poderá firmar convênios com universidades, entidades de classe e sindicatos, da área de engenharia e arquitetura, para fornecer gratuitamente aos contribuintes com renda familiar até 8 SM (oito salários mínimos), assistência técnica para atender as exigências dessa lei.

§ 4º - Ficam cancelados os encargos e juros incidentes sobre as multas impostas sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da transgressão à 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 neste artigo, em especial no seu parágrafo 4º, aplicam-se mesmo nos casos sobre execução fiscal, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade nesse sentido no processo e pague as custas do mesmo.

Art. 10 - A regularização das edificações com área construída total superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), será feita por outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída a regularizar considerado em relação ao coeficiente de aproveitamento máximo vigente em 12 de setembro de 2002, cujo valor será calculado pela multiplicação dos seguintes fatores:

- a) Área excedente, expressa em metros quadrados;
- b) Fator redutor de 0,6 (seis décimos de inteiro);
- c) Valor do terreno, expresso em Reais por metro quadrado, constante da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002 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 fixas, mensais e o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos 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 e ao uso institucional sem fins lucrativos das categorias E1.2, E1.4, E1.5, E2.2, E2.4, E2.5, S1.4 e S2.4.

§ 4º - Do certificado de regularidade das edificações previstas no parágrafo anterior, constará, obrigatoriamente, o uso autorizado e a alteração desse uso somente poderá ocorrer com o pagamento da devida outorga onerosa e demais encargos previstos nesta lei.

§ 5º - Os valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou seu sucessor.

§ 6º - Na regularização de unidade autônoma será considerada somente a área total excedente de construção da própria unidade autônoma, 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 e alínea "e" do parágrafo 1º do artigo 9º ambos desta lei poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação da projeção do restante construído.

Art. 12 - O recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme alínea "c", do inciso III do artigo 6º, deverá ser efetuada na forma e valores definidos em regulamento, e poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas será inferior a R\$ 68,00 (sessenta e oito reais).

§ 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.

Art. 13 - Ficam remetidos os créditos tributários, bem como anistiadas as infrações cometidas, relativas ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidentes sobre as edificações.

I - com área total construída de até 150,00m², destinadas exclusivamente a uso residencial;

II - com área construída de até 150,00m², destinadas a uso residencial misto, desde que o outro uso seja permitido na zona, exceto com depósito ou comércio de produtos perigosos;

III - destinadas exclusivamente a uso residencial, não enquadrado nas categorias R1, R2 e R3, com área total construída de até 300,00m², com 2 (duas) ou até 4 (quatro) unidades habitacionais, não situadas nas zonas Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1.

§ 1º - As disposições deste artigo aplicam-se para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º.

§ 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, exigidas pela Prefeitura nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º - 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 Auto de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 5º - Quanto ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, de que trata o "caput" deste artigo, não serão restituídos valores pagos anteriormente à edição desta lei.

§ 6º - Para fins de 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 - A expedição do Auto de Regularização independente do Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, para as áreas em regularização, nos seguintes casos:

I - os previstos nos incisos I, II e III do artigo 13;

II - quando o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, for devidamente recolhido nos termos desta lei.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no parágrafo 4º do artigo 13, a expedição do Auto de Regularização dependerá da apresentação do Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Art. 15 - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura na data de publicação desta lei, poderão ser analisados segundo os parâmetros nela estabelecidos, 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 correspondentes a essa área acrescida, conforme os critérios previstos nesta lei.

Art. 16 - A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos ruídos, à poluição ambiental e aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

Art. 17 - A Prefeitura, através de seu órgão competente, poderá a qualquer tempo, verificar a veracidade das informações 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, 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. 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 responsabilidade decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

§ 1º - Excetuam-se das disposições deste artigo, as edificações que abriguem usos das categorias R1, R2.01 e R2.03, 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 diferentes zonas de uso.

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

Art. 19 - 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.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor do imóvel a que se refere este artigo poderá, a qualquer época, independente do prazo estabelecido nesta lei, requerer a regularização de seu imóvel desde que esteja concluído até a data prevista no "caput" do artigo 1º.

Art. 20 - A expedição do Auto de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo Único - Excetuam-se a este artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 21 - 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 do Auto de Licença de Funcionamento.

Parágrafo Único - Para as edificações que necessitem do Alvará de Funcionamento de Local de Reunião (AFLR) serão aplicadas as disposições previstas no artigo 5ª desta lei.

Art. 22 - O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de

90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do decreto de regulamentação, prorrogáveis por até 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único - O proprietário ou possuidor do imóvel a que se refere o artigo 19 deverá apresentar o requerimento no mesmo prazo e, enquanto pendente o cumprimento da condição prevista naquele artigo, o deferimento do pedido ficará susinado até a conclusão final do processo administrativo que trata da regularização do loteamento.

Art. 23 - Os processos de que trata esta lei serão considerados 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 - Não será aceita reconsideração de despacho, sendo que eventual requerimento nesse sentido será processado como recurso e decidido pela autoridade hierarquicamente superior àquela que proferiu o despacho recorrido.

§ 2º - O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da notificação pessoal do interessado.

Art. 24 - 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. 25 - O Executivo fica autorizado a transferir provisoriamente servidores das carreiras de engenheiro e arquiteto de outras secretarias para o único fim de análise técnica dos processos de que trata esta lei, pelo prazo de um ano, a partir da data da publicação desta lei, prorrogável por igual período.

Art. 27 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 28 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 29 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões,

BANCADA DO PSDB

JUSTIFICATIVA

Este substitutivo trata de trazer à regularidade administrativa as obras executadas em desacordo com a legislação edilícia. Trata-se de uma decisão do Estado. Decisão tomada na letra da lei que estabelece os limites do poder discricionário do agente. Trata-se do acolhimento de uma situação que, até a edição da lei, afronta as regras urbanísticas e de construção no território do município.

Dá forma legal à renúncia parcial do Poder Público quanto às restrições de uso e ocupação do imóvel impostas no legítimo exercício do poder de polícia administrativo.

De certo modo, a municipalidade tem a responsabilidade sobre as irregularidades que procura corrigir, posta que está diante de uma situação de fato consumado, em parte decorrente das deficiências e problemas de fiscalização.

O princípio da regularização não corresponde ao da renúncia fiscal. Pelo contrário, visa trazer ao contexto do fisco, os imóveis caracterizados como irregulares, que não são alcançados pelos tributos que lhes seriam aplicáveis.

Não obstante, trata-se de decisão que afronta os conceitos de justiça fiscal e de justiça social. De fato, ao perdoar o munícipe que de algum modo burlou as exigências legais, desprestigia o cidadão que se submeteu à lei respeitando as restrições de ocupação e de uso do imóvel.

Nesse contexto, a decisão legislativa não pode implicar renúncia do Poder Público ao seu poder de polícia, propiciando vantagem desmedida a quem extrapolou no seu direito de construir.

Ressalte-se, ainda, a imediata valorização econômica do imóvel proporcionada pela regularização, simplesmente por colocá-lo sob o manto protetor da legalidade.

Somente esse fator já justifica onerosidade na concessão da regularização.

Essa onerosidade não precisa obrigatoriamente ser reconhecida na forma de retribuição no ato da regularização. Pode, também, ser incorporada ao perfil da propriedade, sendo devida, por exemplo quando da sua venda ou transmissão.

A lei proposta já obsequia o proprietário infrator do benefício da regularização e seus benefícios diretos e indiretos. Não há porque o Poder Público ampliar esses efeitos incluindo mecanismo de anistia fiscal, desonerando o imóvel das multas cabíveis, legalmente previstas e aplicáveis até a data da publicação da lei.

Aceitável é a dispensa da incidência de encargos e juros de mora sobre o valor da multa, mas não se pode deixar de punir a infração tipificada, sob pena de se alimentar, como se

tornou de praxe na cidade, a indústria civil clandestina, que se ampara nas "leis de anistia" para subsistirem."

"PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA; POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECÔNOMICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO APRESENTADO EM PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 692/2001.

Trata-se de substitutivo apresentado pela Bancada do PSDB, em Plenário, ao Projeto de Lei 692/2001, que dispõe sobre a regularização de edificações.

O substitutivo apresentado introduz alterações no projeto original, com o intuito de aperfeiçoar o projeto original, sem introduzir, no entanto, elementos que alterem a fundamentação jurídica exarada no parecer da Comissão de Justiça.

Face ao exposto, opina-se pela

LEGALIDADE

No mérito, as comissões designadas nada têm a opor ao substitutivo apresentado, que busca aprimorar o projeto original, adequando-o melhor as necessidades da comunidade paulistana.

Face ao exposto, o parecer das comissões de mérito.

FAVORÁVEL.

Sob o aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, uma vez que as despesas decorrentes de sua execução correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

O parecer, portanto, é

FAVORÁVEL.

Sala das Comissões Reunidas, em

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO"