

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE
SOBRE O **PROJETO DE LEI 0692/2001**

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 2002, 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, permeabilidade, acessibilidade, a segurança e a higiene e salubridade, e conformidade do uso.

§ 3º - Para a execução das obras referidas no § 2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, excetuada a situação prevista nas alíneas "d" e "f" do § 1º do artigo 6º .

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, bem como os acréscimos de área construída que estejam de acordo com a legislação vigente, quando da referida época de instalação.

§ 2º - Poderão também ser regularizadas as edificações que:

I. 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, cujo acréscimo da área construída não ultrapasse 20% destes limites;

II. abriguem os usos institucionais que se tornaram não conformes em razão do excesso de população acima da lotação máxima estabelecida para as categorias de uso E1 e E2.

§ 3º - Para os efeitos desta lei, também serão passíveis de regularização, em todas as zonas de uso, com exceção das zonas Z1, Z14, Z15 e corredores de uso especial lindeiros a Z 1, as edificações que abriguem usos residenciais não enquadrados nas categorias de uso R1,R2 e R3, que apresentem as seguintes condições, comprovadas mediante declaração do interessado, sob as penas da lei:

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

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

Art. 3º - A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de anuência ou autorização do órgão competente:

I - Tombadas, preservadas ou contidas nos perímetros das áreas tombadas, e as localizadas no raio de 300 m (trezentos metros) do bem tombado;

II - Situadas nas áreas de proteção dos mananciais;

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

IV - Classificadas na categoria de uso E4 de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo;

V - 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;

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

VII - Consideradas Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 4º - As edificações que dispuserem de estacionamentos descobertos com área superior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) e quando este se apoiar diretamente no solo, somente poderão ser regularizadas se forem dotadas de área permeável igual ou superior a 20% (vinte por cento) da área do espaço considerado.

Art. 5º- 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 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 - 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 datada publicação desta lei, que contenham disposições específicas para regularização e tenham área construída total acima de 250,00 m² (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;

VII - Possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência expressa dos titulares dos imóveis vizinhos.

Art. 6º - As Indústrias, os comércios e depósitos de produtos químicos, inflamáveis e explosivos, 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, as edificações que possuam equipamentos de transporte vertical ou horizontal, e as edificações com área construída acima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização conforme o caso:

I - Visto final do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado em Engenharia de Segurança, sobre a perfeita adequação e funcionamento dos equipamentos de combate e 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 II e III deste artigo, serão tomadas as seguintes providências:

a) Será estabelecido 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 no prazo estabelecido na alínea "a", ensejará no indeferimento do processo de regularização;

c) Havendo recurso, conforme artigo 24 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 do AVS, ou AFLR, ou Certificado de Manutenção será de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data do protocolamento do pedido junto ao Departamento responsável pela emissão desses documentos, prorrogáveis por mais 180 (cento e oitenta) dias.

e) Decorrido o prazo estabelecido na alínea "d" acarretará no indeferimento do pedido de regularização e na 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 (cento e oitenta) dias a contar da data de protocolamento do pedido junto ao órgão responsável pela emissão desse documento, prorrogável por mais 90 (noventa) dias.

§ 2º - As edificações destinadas aos postos de abastecimento de combustíveis, comércio ou depósito de produtos químicos, inflamáveis ou explosivos deverão apresentar laudo hidrogeológico por ocasião do pedido de Alvará de Funcionamento de Equipamento.

Art. 7º - A regularização de edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação, pelo titular do imóvel, dos seguintes documentos:

I - 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;

II - 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;

III - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) Preço de expediente;

b) Taxa específica para regularização relativa a área a ser regularizada no valor de R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos) por metro quadrado.

c) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, conforme o disposto no artigo 11, ressalvado o disposto no § 4º deste artigo e o disposto no artigo 12.

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 10, 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 e 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.

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 edificações com área superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

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

§ 4º - 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. 8º - 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 7º deverá ser apresentada no prazo estabelecido no art. 23 desta lei, excetuado o recolhimento referente ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS que deverá ser efetuado na forma estabelecida no artigo 11.

Art. 9º - Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais ou as residenciais com uso misto, desde que permitido na zona de uso excetuadas com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos, com área construída total de até 150,00 m² (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 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.

§ 3º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público.

§ 4º - Por opção do interessado poderá ser requerido "visto em planta", conforme artigo 10, independentemente do prazo estabelecido nesta lei.

Art. 10 - Poderá ser requerida a regularização, através de procedimento simplificado, a ser regulamentado, para a edificação com área total de construção de até 150,00 m2 (cento e cinquenta metros quadrados).

a) destinadas ao uso residencial;

b) destinadas ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona, excetuadas com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos;

c) destinadas 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 2001, relativa ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

c) peças gráficas simplificadas;

d) 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;

e) comprovante de recolhimento do preço de expediente;

f) comprovante de recolhimento da taxa específica para regularização relativa a 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 - Aplicam-se as disposições deste artigo para as edificações de que trata o § 3º do artigo 2º desta lei, com, no máximo, 4 (quatro) unidades habitacionais e 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) de área de construção e no máximo dois pavimentos acima do térreo.

Art. 11 - O recolhimento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISS exigido conforme alínea "c", do inciso III do artigo 7º, deverá ser efetuado na forma e valores definidos em regulamento, e poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas será inferior a R\$ 68,00 (sessenta e oito reais).

§ 1º - Não serão cobrados juros ou multas se todas as parcelas forem pagas até a data dos respectivos vencimentos.

§ 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. 12 - Ficam remetidos os créditos tributários, bem como anistiadas as infrações cometidas, relativas ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações:

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

II - Com área total construída de até 150,00 m2, destinadas ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona;

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

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

§ 2º - Será cobrado o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, quando esta adequação resultar em aumento de área.

§ 3º - 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 consoante a legislação em vigor.

§ 4º - As edificações não enquadradas nos incisos I, II e III deste artigo e que venham a enquadrar-se, posteriormente, por lançamento fiscal desdobrado efetuado após a data de

publicação desta lei, não serão contempladas pelos benefícios de que trata o "caput" deste artigo.

§ 5º - Fica vedada a restituição de importâncias pagas anteriormente à edição desta lei a quaisquer dos títulos tratados no "caput" deste artigo.

Art. 13 - A expedição do Auto de Regularização independe de Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS nos seguintes casos:

I - os previstos nos incisos I, II, III do artigo 12;

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

Parágrafo único - Nos casos previstos no § 3º do artigo 12, a expedição do Auto de Regularização dependerá da apresentação do Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS .

Art. 14 - A regularização das edificações com área construída total superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) estará sujeita a outorga onerosa, que incidirá sobre o excedente da área construída a regularizar, considerado em relação ao coeficiente de aproveitamento máximo vigente à data de publicação desta lei, cujo valor será calculado através da multiplicação dos seguintes fatores:

Área excedente x 0,6 x valor do metro quadrado do terreno constante da Notificação - Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2001 atualizado pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo - 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, e de edificações destinadas a templos religiosos, hospitais, escolas, faculdades e universidades públicas e particulares, ficando canceladas as multas aplicadas sobre os imóveis que procederem a regularização.

§ 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. 15 - 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 tratam o inciso V do artigo 7º, e a alínea c) do parágrafo 1º do artigo 10 desta lei poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação da projeção do restante construído.

Art. 16 - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisados 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. 17 - 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. 18 - 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 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 discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 19 - 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 R1, R2.01 e R2.03, onde o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e área mínimas definidas para essas categorias na diferentes zonas de uso.

Art. 20 - 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 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 .

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

Art. 21 - 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. 22 - 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 das disposições previstas no artigo 6º desta lei .

Art. 23 - 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.

Art. 24 - 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. 25 - 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. 26 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 27 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 28 - Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em

Vereador José Olímpio

Presidente

Vereador Atílio Francisco

Relator"