

# DECRETO Nº 59.164, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2019

**Regulamenta a Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico.**

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, DECRETA:

## Capítulo I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** A Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, que dispõe sobre a regularização de edificações, fica regulamentada na conformidade das disposições deste decreto.

§ 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, concluídas até 31 de julho de 2014, nos termos do artigo 367 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, e cumpram as disposições da Lei nº 17.202, de 2019, e deste decreto.

§ 2º 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 § 1º do "caput" deste artigo.

§ 3º 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, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de Notificação de Exigências Complementares - NEC, inclusive as disposições constantes do § 3º do artigo 21, deste decreto.

**Art. 2º** As obras de adequação referidas no § 3º, do artigo 1º deste decreto dependerão de requerimento do interessado acompanhado de peças gráficas indicando os serviços a serem executados, bem como memorial descritivo dos serviços, acompanhados da respectiva anotação ou registro de responsabilidade técnica, ART ou RRT.

§ 1º Para a execução das obras referidas na Notificação de Exigências Complementares - NEC, conforme o § 3º, do artigo 1º deste decreto, será concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º O prazo de 180 (cento oitenta) dias poderá ser prorrogado por igual período uma única vez, mediante solicitação do interessado.

§ 3º No prazo concedido, o interessado deverá obrigatoriamente apresentar, para a comprovação da execução dos serviços relacionados na Notificação de Exigências Complementares - NEC, relatório fotográfico da situação anterior e posterior à obra.

§ 4º Escoado o prazo sem o atendimento às exigências contidas na Notificação de Exigências Complementares - NEC, será indeferido o pedido do Certificado de Regularização e aplicadas as penalidades cabíveis.

**Art. 3º** Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, uso religioso e locais de culto em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, 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, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

**Art. 4º** Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de julho de 2014.

§ 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, devendo o interessado, para tanto, apresentar, um dos seguintes documentos:

I - para edificações que abriguem usos não residenciais:

- a) Habite-se;
- b) Alvará de Conservação;
- c) Auto de Vistoria;
- d) Auto de Conclusão;
- e) Auto de Regularização;
- f) Auto de Licença de Localização e Funcionamento;
- g) Auto de Licença de Localização e Funcionamento Condicionada;
- h) Alvará de Funcionamento;
- i) Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR;
- j) Certificado de Segurança - AVS;
- k) Licenças estaduais e federais;
- l) Auto de Infração ou Multa;

II - para edificações que abriguem uso residencial não enquadrado nas categorias de uso R1, R2v e R2h, classificadas como categoria de uso R, conforme Resolução SEMPLA/CZ/114/85, com exceção daquelas situadas nos corredores de uso especial lindeiros a zona de uso ZER, que apresentem as seguintes condições:

- a) 2 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, bem como isoladas, no mesmo lote;

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

§ 2º Nas edificações de que trata o § 1º do "caput" deste artigo, não serão permitidas ampliações, sendo admitidos somente os acréscimos e adaptações essenciais à higiene, segurança de uso, habitabilidade e salubridade dessas edificações e instalação de equipamentos necessários.

**Art. 5º** Para a regularização de edificações de que trata a Lei nº [17.202](#), de 2019, 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. 6º** Deverá constar no Certificado de Regularização a nota de dispensa da exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga dos Quadros 2 Anexos à Lei nº [13.885](#), de 25 de agosto de 2004, devendo constar do respectivo Certificado de Regularização a seguinte nota: "Este Certificado foi emitido dispensado da exigência de vagas, conforme

§ 5º do artigo 1º da Lei nº [17.202](#), de 16 de outubro de 2019".

## Capítulo II

### DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

**Art. 7º** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos da Lei nº [17.202](#), de 2019, as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles, excetuadas as saliências que avancem sobre o logradouro e que apresentem dimensão de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) a mais sobre os limites estabelecidos no inciso IV, do artigo 108, da Lei nº [16.642](#), de 9 de maio de 2017 - COE, desde que apresentem altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao passeio público;

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 - sejam ou tenham sido objeto das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas com recebimento dos benefícios previstos nas respectivas Operações;

IV - 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;

V - atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no "caput" do artigo 103, da Lei nº [16.642](#), de 2017, sendo admitida a regularização de edificações pelo procedimento comum quando:

a) forem atingidas por planos de melhoramento publicados anteriormente a 08 de novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº [10.676](#), de 7 de novembro de 1988,

ainda não executados, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião do protocolo do pedido de regularização;

b) o proprietário renunciar expressamente à indenização pelas benfeitorias objeto de regularização por ocasião da execução do melhoramento público, devendo constar do Certificado de Regularização a seguinte nota: "Este Certificado foi emitido mediante apresentação de declaração do proprietário renunciando, expressamente, à indenização pelas benfeitorias objeto de regularização por ocasião da execução do melhoramento público, conforme alínea "b", inciso V, do artigo 7º do Decreto nº \_\_\_\_\_, de 2019";

c) o interessado solicitar a Notificação de Exigências Complementares - NEC para a demolição da área atingida pelo melhoramento público no requerimento inicial;

VI - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nas zonas ZER, ZM-1, ZM-2, ZERp, ZLT, ZCLz-I, ZCLz-II, ZTLz I e ZTLz II, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, que deverão ser atendidas, na forma do artigo 247, da Lei nº [13.885](#), de 25 de agosto de 2004, quando mais restritivas que as disposições da Lei nº [17.202](#), de 2019, e deste decreto.

Parágrafo único. Para a comprovação do estabelecido no inciso III do "caput" deste artigo será necessária a apresentação de declaração expressa do interessado sobre ter se beneficiado ou não pela respectiva Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada, conforme modelo a ser definido em portaria da Secretaria de Licenciamento - SEL.

### Capítulo III

#### DAS ANUÊNCIAS À REGULARIZAÇÃO

**Art. 8º** A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente, nos seguintes termos:

I - quando tombadas, preservadas, contidas no perímetro de área tombada, localizadas no raio envoltório do bem tombado: com a anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT e/ou do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP e/ou do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;

II - quando situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP: com anuência da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA ou da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB;

III - quando situadas em área que demande consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Voo - SRPV, com a respectiva anuência do órgão, excetuadas as edificações que apresentarem a declaração de inexigibilidade emitida pelo Comando da Aeronáutica através do Departamento de Controle do Espaço Aéreo;

IV - quando abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e

incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, especificados no grupo de atividades de usos especiais do Decreto nº [45.817](#), de 4 de abril de 2005: com anuência da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, 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 Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, heliportos e helipontos, que serão analisadas segundo a legislação específica;

V - quando abriguem atividades consideradas Polo Gerador de Tráfego, conforme a Lei nº [15.150](#), de 6 de maio de 2010 e suas alterações: com a Certidão de Diretrizes da Secretaria Municipal de Transporte e respectivo Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo - TRAD, admitindo-se diferença que não ultrapasse 5% da área constante na certidão e a área a ser regularizada;

VI - quando abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental, conforme Deliberação CONSEMA Normativa 01/2014: com anuência da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA ou da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB;

VII - quando situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial: deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila, acompanhada de cópia de certidão da matrícula de cada um dos imóveis.

§ 1º Para os documentos tratados no "caput" e nos incisos deste artigo que estejam sob a competência de órgãos municipais, o prazo para a emissão da referida anuência será de 30 (trinta) dias, a partir da data de sua instrução completa.

§ 2º Na hipótese do inciso I do "caput" deste artigo, a anuência do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP estará dispensada quando houver resolução delegando competência para análise dos pedidos de regularização de edificações de acordo com os parâmetros definidos no tombamento.

§ 3º Na hipótese do inciso IV do "caput" deste artigo, ficam dispensados da anuência da CTLU as edificações que atendam aos Quadros 02/a a 02/i anexos à Lei nº [13.885](#)/2004 apenas em relação aos parâmetros de incomodidade.

§ 4º Para fins de enquadramento das edificações como Polos Geradores de Tráfego - PGT são consideradas vagas de estacionamento de veículos a somatória das vagas oferecidas no projeto, excetuadas aquelas destinadas a carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas.

§ 5º Na hipótese da apresentação de Certidão de Diretrizes de SMT, o requerente poderá solicitar a suspensão da tramitação do pedido de Certificado de Regularização pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a apresentação do TRAD, admitindo-se a prorrogação do prazo por igual período mediante justificativa e comprovação do início das obras constantes da respectiva Certidão de Diretrizes.

§ 6º A não apresentação do TRAD após o término do prazo concedido no §5º, deste artigo implicará o indeferimento do pedido de regularização de edificação.

§ 7º Para a classificação e enquadramento da edificação como Polo Gerador de Tráfego deverão ser observadas as seguintes definições:

- a) edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;
- b) edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego - AET, definidas conforme legislação específica;
- c) edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- d) serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- e) locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- f) serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- g) locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
- h) atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
- i) serviços de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;
- j) locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada à realização do culto.

#### Capítulo IV

#### DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

**Art. 9º** Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares nos termos da Lei nº 17.202, de 2019, as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h de padrões baixo e médio e que constem com isenção total na Notificação Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao ano de 2014.

§ 1º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 7º deste decreto.

§ 2º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuências relacionadas nos itens I e II do artigo 8º deste decreto, bem como àquelas que, conforme previsto no artigo 20 deste decreto, necessitem do recolhimento de outorga onerosa para a regularização, casos nos quais os processos seguirão o procedimento comum.

§ 3º Os imóveis situados nas zonas ZOE, ZEP, ZEPAM, ZEPAG, ZERp, ZPDS e ZLT serão excluídos do procedimento automático.

§ 4º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática, por se enquadrar em uma das hipóteses previstas nos §§ 1º, 2º

e 3º deste artigo, ela retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 5º 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, vedadas a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 6º O disposto no § 5º 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.

§ 7º Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público para regularização.

**Art. 10.** Para as edificações de que trata o "caput" do artigo 9º, a inclusão e a comprovação de regularidade serão disponibilizadas ao interessado no prazo de até 1 (um) ano após o início da vigência da Lei nº [17.202](#), de 2019.

Parágrafo único. A consulta à situação no Cadastro de Edificações - CEDI, dos imóveis enquadrados no "caput" do artigo 9º deste decreto, ficará disponibilizada pelo sítio eletrônico: [meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br](http://meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br).

## Capítulo V

### DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

**Art. 11.** Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até 31 de julho de 2014, com área total de construção de até 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no artigo 33 deste decreto, 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 (CA) 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, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (CA) básico da zona;

III - as residências unifamiliares - R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (CA) básico da zona;

IV - as edificações residenciais com uso misto ou não residencial, desde que permitido na zona de uso, considerados de baixo risco e local de culto enquadrados nas subcategorias nR1 e nR2, observadas as normas em vigor.

§ 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 e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos na lei e neste decreto;

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 R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
- c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, citado no artigo 23 deste decreto;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, observando-se o seguinte:

- a) quando o requerente for possuidor, deverá apresentar, também, 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;
- b) ficam dispensadas da apresentação da matrícula ou transcrição as edificações instaladas em terrenos públicos, destinados ao uso institucional, uso religioso e locais de culto sem fins lucrativos, anteriormente a 8 de novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº [10.676](#), de 1988, desde que seja apresentado o termo de cessão de uso da área pública firmado pelo órgão competente;

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, e as disposições do Capítulo 6, seções 6.A a 6.H, da Portaria nº 221/SMUL-G/2017, devendo constar na folha de rosto no mínimo as seguintes informações: a) declaração, sob as penas da lei, de que a planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e a edificação existente no local em 31 de julho de 2014;

- b) o uso da edificação, bem como a sua atividade principal, conforme Decreto nº [45.817](#), de 2005;
- c) quadro de áreas resumido, indicando as áreas computáveis e não computáveis a serem regularizadas e existentes regulares, por pavimento, se for o caso.

§ 2º No procedimento declaratório se admite a emissão de apenas 01 (um) comunicado, que deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos e esclarecimentos:

- a) o prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias contados a partir do 1º dia útil após a sua publicação, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período, a pedido do interessado;



b) o não atendimento integral ou satisfatório do comunicado implicará o indeferimento do pedido e a aplicação das penalidades cabíveis.

§ 3º As peças gráficas a que se refere o inciso IV, do § 1º deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário - CCM.

§ 4º Entende-se como edificação de baixo risco, conforme inciso IV, do "caput" deste artigo, as edificações enquadradas nos artigos 2º, 3º e 4º do Decreto nº [57.298](#), de 8 de setembro de 2016, alterado pelo Decreto nº [58.419](#), de 14 de setembro de 2018, tendo as suas atividades descritas no anexo I de ambos os decretos.

**Art. 12.** Os processos de que trata este decreto são considerados especiais e seguem o rito nele previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº [16.642](#), de 2017.

§ 1º A competência para apreciação dos pedidos de regularização de que trata a Lei nº [17.202](#), de 2019, é atribuída à Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 2º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, são as seguintes:

I - Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador da SEL.

§ 3º O despacho que decidir o pedido de regularização será publicado no Diário Oficial e o interessado será notificado por meio eletrônico.

§ 4º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização em primeira instância administrativa, será de 60 (sessenta) dias, contados a partir do 1º dia útil após a data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC.

§ 5º A decisão do Coordenador da SEL encerrará a instância administrativa.

## Capítulo VI

### DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO SIMPLIFICADO

**Art. 13.** Para os imóveis de uso residencial, nas categorias R, R1 e R2h, com área total de até 500 m<sup>2</sup>, enquadradas nos incisos I, II e III do "caput", do artigo 11, deste decreto, o procedimento será o declaratório simplificado, mediante a apresentação dos 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 neste decreto;

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 R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
- c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, citado no artigo 23 deste decreto;

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, 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, e as disposições do capítulo 6, seções 6.A a 6.H, da Portaria 221/SMUL-G/2017, devendo constar na folha de rosto no mínimo a seguintes informações:

- a) declaração, sob as penas da lei, que a planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e a edificação existente no local em 31 de Julho de 2014;
- b) o uso da edificação, bem como a sua atividade principal, conforme Decreto nº [45.817](#), de 2005;
- c) quadro de áreas resumido, indicando as áreas a serem regularizadas e existentes regulares, por pavimento, se for o caso.

§ 1º As peças gráficas a que se refere o inciso IV, do "caput" deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário - CCM.

§ 2º No procedimento declaratório simplificado não se admite a emissão de comunicado.

§ 3º No caso do procedimento declaratório simplificado, as peças gráficas constante do inciso IV, do "caput" deste artigo, não serão canceladas e ficarão depositadas para futuras conferências, caso haja necessidade, sendo emitido apenas o Certificado de Regularização do Imóvel.

§ 4º As edificações que não se enquadrarem no procedimento declaratório simplificado deverão seguir o procedimento comum previsto no artigo 15 deste decreto.

**Art. 14.** Os pedidos de regularização protocolados por meio do procedimento declaratório serão analisados e decididos pelo procedimento comum quando constatada alguma das seguintes situações:

- I - apresentar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR expedido pelo INCRA;
- II - incidência de 2 (duas) ou mais zonas de uso na área de terreno objeto da regularização;

III - estiver localizado em zona ZOE ou ZEP;

IV - necessitar de anuência ou autorização do órgão competente nas hipóteses previstas no artigo 8º deste decreto;

V - necessitar de execução de obras de adequação nos termos do § 3º, do artigo 1º, deste decreto;

VI - constar processo em andamento referente à regularização e/ou reforma da edificação;

VII - nos casos em que não seja emitido o Certificado de Quitação de ISS por pendência junto à Secretaria Municipal da Fazenda - SF;

VIII - quando necessitar de parcelamento do solo.

## Capítulo VII

### DO PROCEDIMENTO COMUM

**Art. 15.** A regularização das edificações de que trata este decreto que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 9º e no procedimento declaratório previsto nos artigos 11 e 13, dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 33 deste decreto, 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 na Lei e neste decreto;

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 R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;

c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, citado no artigo 23 deste decreto;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, observando-se o seguinte:

a) quando o requerente for possuidor, deverá apresentar, também, 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;

b) ficam dispensadas da apresentação da matrícula ou transcrição as edificações instaladas em terrenos públicos, destinados ao uso institucional, uso religioso e locais de culto sem fins lucrativos, instalados anteriormente a 8 de Novembro de 1988, data de entrada em

vigor da Lei nº [10.676](#), de 1988, desde que seja apresentado o termo de cessão de uso da área pública firmado pelo órgão municipal competente;

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, e as disposições do capítulo 6, seções 6.A a 6.H, da Portaria 221/SMUL-G/2017, devendo constar na folha de rosto no mínimo a seguintes informações:

- a) declaração, sob as penas da lei, de que a planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e a edificação existente no local em 31 de Julho de 2014;
- b) o uso da edificação, bem como a sua atividade principal, conforme Decreto nº [45.817](#), de 2005;
- c) a identificação no quadro das áreas das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, conforme artigo 8º deste decreto, quando for o caso;

VI - documento que comprove a regularidade da edificação, se necessário, sendo admitidas divergências de no máximo, 5% (cinco por cento), conforme

§ 3º, do artigo 33, da Lei nº [16.642](#), de 9 de maio de 2017, em especial:

- a) Habite-se;
- b) Alvará de Conservação;
- c) Auto de Vistoria;
- d) Auto de Conclusão;
- e) Certificado de Regularidade da Edificação do Cadastro de Edificação - CEDI;

VII - quando se tratar de condomínio edilício, apresentar a convenção de condomínio devidamente registrada em Cartório, a ata da assembleia que autorizou a execução ou a regularização da edificação, bem como a ata da assembleia que elegeu o síndico e demais documentos pertinentes.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas e matrícula do imóvel objeto do pedido, conforme as condições estabelecidas neste artigo.

§ 2º Na ausência da peça gráfica e matrícula, conforme as condições estabelecidas neste artigo, o pedido deverá ser indeferido, com a aplicação das penalidades cabíveis.

§ 3º As peças gráficas a que se refere o inciso IV, do "caput" deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado, e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário - CCM.

§ 4º No procedimento comum se admite a emissão de apenas 1 (um) comunicado, que deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos e esclarecimentos.

§ 5º O não atendimento integral ou satisfatório do comunicado implicará o indeferimento do pedido.

§ 6º O despacho que decidir o pedido de regularização de edificação será publicado no Diário Oficial e o seu teor será objeto de notificação aos interessados por via eletrônica.

§ 7º O prazo para atendimento do comunicado previsto no § 4º, deste artigo será de 30 (trinta) dias contados a partir do 1º dia útil após a sua publicação, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período, a pedido do interessado, devidamente justificado e autorizado pelo Diretor de Divisão.

§ 8º No caso de pedido de regularização nos termos do inciso VII, deste artigo, a peça gráfica deverá representar a implantação da edificação e o pavimento correspondente à área a ser regularizada, em áreas comuns ou privativas, observando-se as disposições do inciso IV deste artigo.

**Art. 16.** Os processos de que trata este decreto são considerados especiais e seguem o rito nele previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º A competência para apreciação dos pedidos de regularização de que trata a Lei nº 17.202, de 2019, é atribuída à Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL:

§ 2º As instâncias administrativas do procedimento comum, são as seguintes:

I - Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador da SEL.

§ 3º O despacho que decidir o pedido de regularização será publicado no Diário Oficial e o interessado será notificado por meio eletrônico.

§ 4º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização em primeira instância administrativa, será de 60 (sessenta) dias, contados a partir do 1º dia útil após a data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC.

§ 5º A decisão do Coordenador da SEL encerrará a instância administrativa.

## Capítulo VIII DAS ÁREAS IMPERMEABILIZADAS

**Art. 17.** 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.

§ 1º Esgotadas as possibilidades de atendimento das exigências nos casos previstos nas alíneas "a" e "b" do "caput" deste artigo, estas poderão ser convertidas em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, calculados conforme a seguinte equação:

$C = V \times B \times Fca$ , onde:

C = valor da contrapartida financeira;

V = volume do dispositivo adotado conforme alínea "b" do "caput" deste artigo;

B = valor estimado para execução do dispositivo, nos termos do §3º deste artigo;

Fca = fator de compensação ambiental igual a 2,0 (dois).

§ 2º O atendimento ao estabelecido nas alíneas "a" e "b" do "caput" deste artigo deverá ser efetivado mediante demonstração nas peças gráficas simplificadas, constando suas dimensões, bem como a metragem quadrada e volume necessário para o atendimento.

§ 3º A composição do valor de B será definida por portaria do Secretário Municipal de Licenciamento, levando em consideração o custo da obra para execução do dispositivo "reservatório", utilizando como referência a tabela SIURB/EDIF com data-base Janeiro de 2019, corrigido anualmente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou índice que venha substituí-lo.

## Capítulo IX

### DA SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 18.** Além dos documentos referidos no artigo 15 deste decreto, no ato do protocolamento do pedido de regularização, também deverão ser apresentados os seguintes documentos:

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 igual ou superior de 750 m<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 ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO`s;

II - Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO`s para edificações não residenciais com área construída total inferior a 750,00 m<sup>2</sup>;

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

IV - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas ou Auto de Licença de Funcionamento já emitido para a edificação.

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

§ 2º Considera-se a altura da edificação, o desnível real entre o piso do pavimento de saída e o piso do último pavimento, excluído o ático.

§ 3º A capacidade do pavimento será calculada de acordo com o item 6 do Anexo I da Lei nº [16.642](#), de 2017, ou aquela indicada nas peças gráficas.

§ 4º Constatada a não apresentação dos documentos ou protocolos de que trata o "caput" deste artigo, será emitido o comunicado único, sendo que o não atendimento no prazo de 30 (trinta) dias ensejará o indeferimento do pedido de regularização.

§ 5º No caso do indeferimento nos termos § 4º deste artigo, havendo recurso, a apresentação da documentação ou do protocolo é condição fundamental para o prosseguimento de sua análise, caso contrário, o recurso será desde logo indeferido.

§ 6º Na hipótese da apresentação da documentação referida nos incisos I, II e III do "caput" deste artigo, será aceita divergência de até 5% (cinco por cento) entre a área objeto do pedido de regularização e a área indicada no documento.

§ 7º 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, devendo constar do respectivo Certificado de Regularização a seguinte nota: "O presente Certificado de Regularização não reconhece a regularidade de equipamentos".

§ 8º Para as edificações cuja regularização dependa da apresentação dos documentos citados nos incisos I e III do "caput" deste artigo, bem como do Certificado de Acessibilidade, a emissão do Certificado de Regularização será condicionada à apresentação dos respectivos protocolos, devendo, neste caso, constarem as seguintes

ressalvas:

I - Certificado de Segurança: "O Certificado de Regularização não exige do atendimento às normas de segurança e acessibilidade, sendo que deverá ser apresentado o Certificado de Segurança para o funcionamento da atividade objeto da regularização";

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião: "O Certificado de Regularização não exige do atendimento às normas de segurança e acessibilidade, sendo que, deverá ser apresentado o Alvará de Funcionamento de Local de Reunião para o funcionamento da atividade objeto da regularização";

III - Certificado de Acessibilidade: "O Certificado de Regularização não exige do atendimento às normas de segurança e acessibilidade, sendo que deverá ser apresentado o Certificado de Acessibilidade para o funcionamento da atividade objeto da regularização".

**Art. 19.** Para a emissão de Certificado de Acessibilidade de templos religiosos serão aplicadas as disposições do artigo 18, § 2º, do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, alterado pelo Decreto Federal nº 10.014, de 6 de setembro de 2019, no tocante às áreas destinadas ao altar e ao batistério.

## Capítulo X

### DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 20.** 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 data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º O valor do metro quadrado da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional da área computável a ser regularizada, será calculado 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, conforme Quadro 16-A anexo à Lei nº 13.885, de 2004;

Fp - fator de planejamento, conforme Quadro 15-A anexo à Lei nº 13.885, de 2004;

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



§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 12 (doze) parcelas fixas mensais, e 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 O interessado será notificado por via eletrônica, nos endereços cadastrados no Sistema, para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação no Diário Oficial.

§ 5º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobra 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 apenas para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 6º A regularização de área na forma 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.

§ 7º Na regularização de unidade autônoma em condomínio edilício, será considerada a área computável total da edificação para fins de incidência da outorga onerosa da área excedente.

**Art. 21.** A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis da categoria de uso nR, para o uso institucional e/ou prestadores de serviços sociais sem fins lucrativos, devendo ser apresentado 1 (um) dos seguintes documentos:

I - Contrato social da entidade e a última alteração contratual conjuntamente com o Certificado ou título jurídico de qualificação como Organizações da Sociedade Civil e Interesse Público - OSCIP, de acordo com a legislação específica regente da matéria nas esferas municipal, estadual ou federal;

II - Contrato social da entidade e a última alteração contratual conjuntamente com o Certificado ou título jurídico de qualificação como Organizações Sociais - OS, de acordo com a legislação específica regente da matéria nas esferas municipal, estadual ou federal;

III - Contrato social da entidade e a última alteração contratual conjuntamente com o Certificado ou título jurídico de Utilidade Pública, de acordo com a legislação específica regente da matéria nas esferas municipal, estadual ou federal.

§ 1º A não incidência de outorga onerosa prevista no "caput" deste artigo também abrangerá os imóveis próprios ou locados dos prestadores de serviços sociais sem fins lucrativos em parceria com o Poder Público na execução/gestão de serviços de Centro de Educação Infantil - CEI/Creches, bem como os imóveis próprios ou locados de uso religioso ou locais de culto.

§ 2º Do Certificado de Regularização das edificações previstas no § 1º, deste artigo, deverá constar obrigatoriamente a seguinte ressalva: "A alteração do uso objeto do presente Certificado de Regularização somente poderá ocorrer com o pagamento da devida Outorga Onerosa da Lei nº [17.202](#), de 16 de outubro de 2019 e demais encargos previstos neste decreto".

§ 3º Quando houver necessidade de demolir a área excedente em relação ao coeficiente máximo da zona de uso e que ainda tenha incidência de outorga onerosa será aplicado o fator de regularização de 0,50 (cinco décimos) na formula prevista no § 1º, do artigo 20 deste decreto, exceto em Área de Preservação Permanente - APP onde o fator de regularização será 0 (zero), desde que:

- a) Quando o interessado tiver apresentado proposta de demolição do excedente e tenha requerido a emissão Notificação de Exigências Complementares - NEC para este fim no pedido inicial, acompanhado de relatório fotográfico das áreas a serem demolidas;
- b) Após a execução da demolição, o interessado deverá apresentar relatório fotográfico comprovando a efetiva demolição objeto da Notificação de Exigências Complementares - NEC.

§ 4º O não atendimento das alíneas "a" e "b" do § 3º deste artigo implicará o indeferimento do pedido de regularização.

**Art. 22.** As leis específicas a que se refere o "caput" do artigo 20 deste decreto aplicam-se inclusive nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, especialmente quanto às disposições relativas a coeficientes, vagas para estacionamento e demais parâmetros estabelecidos nas seguintes leis:

I - 8.006, de 8 de janeiro de 1.974, Lei de Hotéis;

II - 13.703, de 30 de dezembro de 2003, Lei de Teatro;

III - 14.242, de 28 de novembro de 2006, Lei de Hospitais;

IV - 15.526, de 12 de janeiro de 2012, Lei de Escolas e Hospitais.

Parágrafo único. Quando da aplicação da Lei nº [17.202](#), de 2019 e deste decreto em conjunto com as leis específicas previstas nos incisos I, II, III e IV do "caput" deste artigo, deverá ser considerada a utilização dos benefícios das respectivas leis.

## Capítulo XI

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

**Art. 23.** O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme a alínea "c", inciso II, do § 1º do artigo 11 e alíneas "c", incisos II, dos artigos 13 e 15 todos deste decreto, será efetuado na forma definida em regulamento específico, e conforme valor calculado pela Secretaria Municipal da Fazenda-SF, nos termos da

normatização em vigor.

§ 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 e referentes ao SQL que se busca regularizar, 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 § 3º, do artigo 1º deste decreto, 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.

§ 7º A inexistência de comprovação da quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS devido implicará no indeferimento do pedido de regularização de edificação.

**Art. 24.** Não será lançado Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS relativamente às edificações enquadradas no artigo 9º deste decreto, destinadas exclusivamente a uso residencial, sem prejuízo de seu lançamento e cobrança posteriores pela Secretaria Municipal da Fazenda - SF.

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

§ 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 e referentes ao SQL que se busca regularizar, 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

deste decreto.

## Capítulo XII DAS MULTAS

**Art. 25.** A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

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

**Art. 26.** As edificações de que trata este decreto, 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 ou Alvará de Funcionamento, até decisão em 1ª instância administrativa do pedido de Certificado de Regularização.

§ 1º Após o primeiro despacho de indeferimento do pedido de Certificado de Regularização, a Subprefeitura será informada e iniciará a ação fiscalizatória.

§ 2º Ficam excluídas do benefício disposto no "caput" deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização do Poder Público:

I - as edificações que não atendam às condições mínimas de estabilidade e salubridade;

II - o exercício de atividade que não atenda aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente;

III - o exercício de atividade que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e à população em geral.

## Capítulo XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27.** Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação deste decreto não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros da Lei nº [17.202](#), de 2019 e deste decreto.

Parágrafo único. O interessado poderá protocolar pedido de Certificado de Regularização observando-se os prazos e demais disposições da Lei nº [17.202](#), de 2019 e deste decreto, cujo deferimento dependerá da apresentação de cópia do despacho de indeferimento ou arquivamento do processo anteriormente protocolado.

**Art. 28.** A regularização de que cuida este decreto 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 às dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso, devendo constar do respectivo Certificado de Regularização a seguinte nota: "Este Certificado reconhece o desdobro do lote perante a Legislação de Parcelamento do Solo, conforme artigo 28 do Decreto nº ..".

**Art. 29.** A regularização de garagens de ônibus das concessionárias de serviço público municipal está dispensada do atendimento de coeficiente de aproveitamento mínimo para a zona de uso, desde que atendidas às exigências da legislação ambiental municipal, estadual e federal.

**Art. 30.** A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de 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 o artigo 68 da Lei nº [16.642](#), de 2017.

**Art. 31.** 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. 32.** 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 neste decreto e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. Na hipótese de edificação cujo lote dependa da emissão do Auto de Regularização de parcelamento do solo, o pedido de certificado de regularização de que trata este decreto será pelo procedimento comum, com consulta à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB.

**Art. 33.** O prazo para protocolamento do pedido de Certificado de Regularização de que trata este decreto, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos das taxas e preços públicos devidos, necessários à regularização de que trata este decreto, será de 90 (noventa) dias, contados a partir do dia 1º de janeiro de 2.020, podendo ser prorrogável por até 3 (três) períodos iguais, a critério do Executivo.

**Art. 34.** A chamada do interessado para atendimento de "comunique-se", para eventuais correções da peça gráfica, apresentar documentos necessários à análise ou prestar esclarecimentos indispensáveis ao prosseguimento da análise, será por meio eletrônico e publicação no Diário Oficial da Cidade - DOC.

§ 1º É de inteira responsabilidade do proprietário e/ou possuidor e responsável técnico manter a atualização dos dados cadastrais referentes ao endereço eletrônico para fins de recebimento de comunicados, notificações, inclusive de despachos.

§ 2º A Prefeitura disponibilizará dados sobre o andamento dos processos e as publicações de comunicados e de despachos no Diário Oficial da Cidade - DOC, para acompanhamento dos interessados, na forma descrita no parágrafo único do art. 10 deste decreto.

**Art. 35.** Ficam isentas do pagamento da taxa específica as edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular e as de uso institucional, uso religioso ou local de culto inclusive locadas e Centro de Educação Infantil - CEI/ Creches conveniadas ou não com o Poder Público sem fins lucrativos.

§ 1º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não se enquadra nas hipóteses descritas no "caput" deste artigo, o pedido deverá ser indeferido com o competente lançamento da taxa na forma prevista no § 3º do artigo 38 deste decreto.

§ 2º Havendo recurso da decisão de indeferimento referida no § 1º deste artigo, a quitação da taxa específica da regularização é condição fundamental para o prosseguimento da análise.

**Art. 36.** Ficam remetidos os créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU pretéritos decorrentes dos procedimentos de regularizações previstas na Lei nº [17.202](#), de 2019.

**Art. 37.** Em todos os procedimentos descritos neste decreto, exceto a regularização automática, uma vez recebidos dos requerentes as informações e documentos devidos, o órgão receptor deverá compartilhá-las com a Secretaria Municipal da Fazenda - SF, por meio de sistema informatizado.

**Art. 38.** A Taxa específica para o Certificado de Regularização de que trata a Lei nº [17.202](#), de 2019, tem como fato gerador o pedido.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolo dos pedidos de Certificado de Regularização.

§ 2º A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.

§ 3º Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§ 4º O débito resultante do procedimento previsto no § 3º, deste artigo não pago até a data do vencimento deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº [10.734](#), de 30 de junho de 1989, com a redação dada pela Lei nº [13.275](#), de 4 de janeiro de 2002.

**Art. 39.** A cota base a ser utilizada para compor a altura total da edificação, será obtida na Base Georreferenciada do Cadastro Oficial do Município, disponível no Geosampa.

**Art. 40.** O Secretário Municipal de Licenciamento definirá, por portaria, as unidades da SEL competentes para análise e decisão dos pedidos de regularização de que trata a Lei nº 17.202, de 2019.

**Art. 41.** Este decreto entrará em vigor no dia 1º de janeiro de 2020.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, aos 27 de dezembro de 2019, 466º da fundação de São Paulo.

BRUNO COVAS, PREFEITO.

CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO, Secretário Municipal de Licenciamento.

ORLANDO LINDÓRIO DE FARIA, Secretário Municipal da Casa Civil.

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário Municipal de Justiça.

MAURO RICARDO MACHADO COSTA, Secretário do Governo Municipal.

Publicado na Casa Civil, em 27 de dezembro de 2019.