



Câmara Municipal de

Folha no	02
no	631
	Proc. 196
	São Paulo

Art. 2º - O protocolo da solicitação de regularização a que se refere a Lei nº 11.522, de 03 de maio de 1994, no caso de residências unifamiliares, uso R1, terá, a partir de 01 de janeiro de 1997, os mesmos efeitos gerados pelo auto de regularização.

Art. 3º - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Sala das Sessões, 27 de junho de 1996.

José Mentor
Vereador-PT



JUSTIFICATIVA

A presente propositura objetiva transformar, na prática, protocolos de regularização de edificações, nos casos de residência unifamiliar, em autos de regularização. Isso significa a garantia efetiva do exercício dos direitos do cidadão, objetivo principal da lei de anistia, pois acaba com a morosidade e a burocracia do executivo, beneficiando os moradores que desejam regularizar os seus imóveis. A Prefeitura terá, ainda, até o dia 31/12/96 para verificar se há algum problema com as informações constantes do processo de anistia. Findo o prazo, todos os requerimentos de anistia passam a ter os mesmos efeitos que o auto de regularização.

A lei de anistia (n° 11522/94) foi promulgada em 04/05/94 e regulamentada em 30/06/94, sendo protocolados cerca de 125 mil processos até o dia 31/12/94) prazo legal de entrega); no entanto, segundo o SAR - Secretaria das Administrações Regionais, **apenas 25% desses processos foram analisados até agora, e já se passaram praticamente dois anos. Ainda segundo a SAR, 75 mil casos continuam pendentes.**



DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO — QUARTA-FEIRA, 4 DE MAIO DE 1994

Folha no 04 de proc.
no 631 de 1996
[Assinatura]

LEI Nº 11.512, DE 3 DE MAIO DE 1994

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 13 de abril de 1994, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote concluídas anteriormente à data da publicação da presente lei, 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, à data de publicação desta lei, com as paredes erigidas e a cobertura executada.

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

Art. 2º - Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a 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 da sua instalação o uso era permitido.

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

§ 3º - Para os efeitos desta lei também serão passíveis de regularização em todas as zonas de uso, com exceção das zonas Z1 e Z13, as edificações que abriguem usos residenciais não enquadrados nas categorias R1, R2 e R3, que atendam, mediante declaração do interessado, as seguintes condições:

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

b) até dois pavimentos acima do terreno.

§ 4º - Quando a parte de edificação a ser regularizada ultrapassar os limites de área ou capacidade estabelecidos pela legislação de Plano Gerador de Tráfego, a regularização será precedida de exame e adequação das exigências fixadas pelo órgão competente.

Art. 3º - 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 - Não atendam às restrições convencionais de lotamentos aprovadas pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 19 da Lei nº 8.091, de 14 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985, previstas para os bairros residenciais;

III - Estejam localizadas em ruas sem saída com largura inferior a 10,00 metros e abriguem usos diferentes do residencial;

IV - Sejam tombadas ou preservadas e não estejam de acordo com a legislação pertinente;

V - Estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagoas, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, sem a devida autorização;

VI - Estejam situadas em Áreas de Operações Urbanas definidas por lei, que contenha disposições específicas para regularização e tenham área construída total acima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VII - Estejam situadas em zonas Z1, Z13, Z14 e Corredoras de Uso Especializadas lindas e Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente;

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

IX - Estejam situadas nas áreas de mananciais (VETADO).

Art. 4º - As indústrias, os postos de abastecimento de combustíveis, os locais de reunião com lotação máxima prevista na Lei nº 11.228, de 15 de junho de 1992, de 100 (cem) pessoas ou mais e as edificações com área construída total acima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), deverão apresentar por ocasião do pedido de regularização, o Visto Final do Corpo de Bombeiros, ou conforme o caso, o Auto de Verificação de Segurança, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 1º - Caso a edificação não possua a documentação referida no "caput" deste artigo, ou a mesma esteja incompleta, deverá ser juntado ao processo administrativo o Laudo Técnico de Segurança, elaborado por profissional habilitado, sem recolhimento adicional de taxas e preços públicos, até 60 (sessenta) dias após a expedição do Auto de Regularização, para prosseguimento da análise do processo, nos termos da legislação vigente de segurança de uso.

§ 2º - O não atendimento do prazo fixado no parágrafo anterior implicará na aplicação das penalidades previstas na legislação.

§ 3º - Na hipótese que trata o parágrafo primeiro, deverá constar a seguinte ressalva no Auto de Regularização:

"Esta Auto não reconhece a regularização da edificação quanto ao atendimento das normas de segurança de uso".

§ 4º - Quando se tratar de edificações que possuam aparelhos de transporte vertical ou horizontal a regularização abrangerá somente a edificação, dependendo a regularização daqueles, de pedido autônomo, subordinado ao atendimento da legislação específica.

§ 5º - Os critérios técnicos mínimos, específicos para aplicação do estabelecido neste artigo serão definidos pelo Executivo.

Art. 5º - A regularização de edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação pelo titular do imóvel dos seguintes documentos:

I - Declaração do interessado, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento desta lei, com endereço completo, inclusive denominação do logradouro, Código de Endereçamento Postal e Número de Contribuinte do Imóvel ou da gleba onde se localiza, quando houver;

II - Cópia da notificação - recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - relativa ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III - Cópia de documento que indique qualquer tipo de titularidade do imóvel pelo interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros;

IV - Peças gráficas compostas de plantas e cortes da edificação em 2 (duas) vias, que no caso de residências poderão ser simplificadas;

V - Comprovante dos seguintes recolhimentos:

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

b) Preço de expediente;

c) Taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada, com valor correspondente ao da taxa para Exame e Verificação de Projetos e Construção, em pedido inicial de emissão de Alvará de Aprovação para edificação nova, prevista na tabela anexa à Lei nº 11.228, de 15 de junho de 1992;

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

VII - Anuência do condomínio quando for o caso.

§ 1º - As peças gráficas a que se refere o item IV deste artigo, deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações enquadradas no "caput" do artigo 4º desta lei.

§ 2º - As eventuais diferenças a maior em relação à metragem de área construída apresentada no protocolamento do processo e aquela a ser regularizada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS e a Taxa para Exame e Verificação de Projetos e Construção, cobrados quando da retirada do Auto de Regularização, atualizadas mensalmente pela Unidade Fiscal do Município - UFM.

§ 3º - Para quaisquer casos previstos nesta lei, a apresentação de documentos independe de reconhecimento de firma, autenticação e registro, inclusive em cartórios.

Art. 6º - A regularização das edificações com área construída total superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) será feita por outorga onerosa, quando o coeficiente de aproveitamento máximo vigente for ultrapassado, incidindo, cumulativamente, as seguintes taxas:

a) sobre a área construída total a regularizar, a prevista na alínea "c" do inciso V do artigo 5º desta lei;

b) sobre o excedente de área construída a aproveitamento, considerado em relação ao coeficiente de aproveitamento, incidindo a outorga onerosa, cujo valor será calculado através da multiplicação deste excedente de área, pelo valor do metro quadrado do terreno constante de Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 1993, atualizado pela Unidade Fiscal do Município - UFM.

§ 1º - Para os casos que se enquadram no "caput" deste artigo, o comprovante da regularização será fornecido mediante a comprovação do recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 2º - Os valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal - FUNAPS, ou seu sucessor.

§ 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.



Art. 7º - Independentemente de solicitação ou de protocolamento de requerimentos, serão consideradas regulares as residências com área construída total de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), localizadas em terrenos com lançamento fiscal já desdobrado e do qual conste a área construída.

§ 1º - Para as edificações de que cuida o "caput" deste artigo, a comprovação da regularidade será enviada ao interessado, no prazo máximo de 1 (um) ano, no endereço de entrega da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 2º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa, ou preço público ficando remissos totalmente os créditos tributários, ainda que não lançados, relativos ao ISS.

§ 3º - Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata este artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, (VETADO) aplicadas até a data de publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a este título.

§ 4º - Após a regularização poderá ser requerido visto em plantas, simplificadas ou não.

Art. 8º - Poderá ser requerida a regularização através de procedimento simplificado, para as edificações com área total de construção de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), desde que enquadrada nas seguintes situações:

- a) destinadas a uso residencial, para as quais não haja lançamento fiscal;
- b) destinadas a uso residencial, misto com outro uso permitido na zona, com ou sem lançamento fiscal;
- c) destinadas aos usos a que se referem as alíneas anteriores, onde a área efetivamente construída apresente divergência em relação à área construída constante da Notificação-Recibo do IPTU.

§ 1º - Para os casos previstos no "caput" deste artigo, bastará a apresentação dos documentos previstos nos incisos I, II e na alínea "b" do inciso V do artigo 5º desta lei e de cópia da Notificação-Recibo do IPTU, quando da posse do requerente, acompanhados de peças gráficas simplificadas.

§ 2º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado o ISS.

§ 3º - Aplicam-se as disposições deste artigo para as edificações de que trata o parágrafo 3º do artigo 2º desta lei, com máximo de 4 (quatro) unidades habitacionais e 100,00m² (centos metros quadrados) de área total de construção.

§ 4º - Estendem-se ainda aos casos de que trata este artigo, os benefícios a que se refere o parágrafo 3º do artigo anterior.

Art. 9º - Quando a regularização se referir a alteração interna de uma unidade de edificação ou a obras complementares definidas na Lei nº 11.220, de 25 de junho de 1992, sendo o restante de edificação regular, a peça gráfica de que trata o inciso IV do artigo 5º desta lei, poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação do restante construído.

Art. 10 - As edificações que compõem os conjuntos de habitação de interesse social promovidos pelo setor público, poderão ser regularizadas individualmente ou no conjunto, sendo também consideradas regulares, neste caso, o sistema viário, os espaços coletivos, as redes de infraestrutura, os equipamentos sociais e o parcelamento do solo.

Parágrafo Único - Para as edificações de que trata este artigo deverão ser apresentadas peças gráficas do efetivamente construído, não sendo necessária a apresentação de anuência prévia dos órgãos estaduais e federais, sendo que no caso da regularização de todo o conjunto deverá ser protocolado processo aos termos do artigo 5º desta lei.

Art. 11 - Para fins de regularização de que trata esta lei, o ISS recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, será considerado desde que seja apresentado o comprovante de recolhimento.

Art. 12 - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisados segundo seus parâmetros, desde que seja manifestado interesse e recolhidos os valores previstos nesta lei.

Art. 13 - A regularização não exime do atendimento dos níveis de ruído e poluição ambiental, e a obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 14 - A Prefeitura poderá, após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações, as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de segurança de uso das edificações e de respeito aos direitos 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 regularidade da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 15 - Os efeitos desta lei estendem-se aos casos sob apreciação judicial, ainda que julgados, mas cuja sentença não tenha sido executada, desde

que o réu manifeste concordância em arcar com custas, honorários e demais cominações legais, e em pagar as multas e tributos incidentes e considerados os termos da presente lei.

Parágrafo Único - A cobrança de multas de que trata este artigo, não incidirá sobre as edificações com área inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

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

Parágrafo Único - Excetuam-se das disposições deste artigo, onde o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobra do lote perante a legislação municipal com as dimensões apresentadas, as edificações que abriguem usos das categorias R1, R2, O1, C1, S1 e E1, desde que o terreno pertença a loteamento considerado regular pela FMSP.

Art. 17 - A regularização de que trata esta lei independe da quitação das multas e da apresentação do Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

§ 1º - As edificações enquadradas no artigo 7º desta lei e as demais, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos desta lei ou por falta de licença de funcionamento.

§ 2º - As edificações que abriguem estabelecimentos públicos exclusivamente, Instituições de Âmbito Local (E1) e Diversificadas (E2) sem fins lucrativos e Usos Especiais (E4) previstas na legislação de uso e ocupação do solo bem como as indústrias localizadas na zona 17-001 serão isentas do recolhimento de qualquer taxa, imposto, ou preço administrativo para beneficiarem-se do disposto nesta lei, bem como canceladas as multas referentes a infrações regularizáveis por esta lei.

Art. 18 - O prazo para a apresentação dos documentos, protocolamento e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será 120 (cento e vinte) dias a contar da data de sua entrada em vigor, podendo ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias.

Art. 19 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 20 - O Executivo baixará normas especiais de ordenamento administrativo para os processos de que trata esta lei.

Art. 21 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de sua publicação.

Art. 22 - Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 3 de maio de 1994, 441ª da fundação de São Paulo.
 PAULO MALUF, PREFEITO
 JOSE ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos
 CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário dos Negócios REYNALDO ENYGDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas
 REYNALDO ENYGDIO DE BARROS, Respondendo pelo Expediente da Secretaria de Serviços e Obras
 FRANCISCO NILTO MARTIN, Secretário das Administrações Regionais
 LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano
 CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Respondendo pelo Expediente da Secretaria Municipal do Planejamento
 Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 3 de maio de 1994.
 EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

VETOS

- 1 "localizadas na Zona Rural do Município."
- 2 "inclusive em áreas de proteção dos mananciais"