

Regulamenta a Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, que dispõe sobre a regularização de edificações em situação irregular no Município.

JÂNIO DA SILVA QUADROS, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,
D E C R E T A :

Art. 1º - As edificações irregulares, concluídas até 4 de dezembro de 1986, poderão ser regularizadas, nos termos da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, e deste decreto, independentemente das infrações à legislação edilícia e do uso e ocupação do solo que apresentem, desde que detenham condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade.

§ 1º - Não poderão ser regularizadas as edificações que:

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

II - Invadam faixa "non aedificandi" junto a rios, córregos ou fundos de vale, ou, ainda, junto a faixas de escoamento de águas (artigo 20 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975);

III - Possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de um metro e meio (1,50m) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência do proprietário vizinho;

IV - Não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, nos termos do artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985;

V - Estejam localizados em áreas de terra nos resultantes de parcelamento do solo considerado irregular pela Prefeitura.

§ 2º - A avaliação das condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade das edificações, para fins deste decreto, será procedida pelas unidades técnicas da Prefeitura à vista das informações prestadas e dos documentos e peças gráficas apresentados com o pedido de regularização.

§ 3º - A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, determinar vistoria do imóvel para decisão do pedido de regularização.

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.

Art. 3º - Poderão ser igualmente regularizadas as edificações destinadas a uso institucional, relativo a educação de 1º e 2º Graus, em qualquer zona de uso, desde que comprovada a regularidade, em 1º de março de 1986, da situação do estabelecimento perante a Secretaria de Educação do Estado, observadas as ressalvas do parágrafo 1º do artigo 1º deste decreto.

Art. 4º - A regularização de edificações, nos termos deste decreto, dependerá do prévio e integral atendimento às exigências especiais de segurança de uso das edificações.

§ 1º - Para comprovação do atendimento, pela edificação, das exigências especiais de segurança de uso, o interessado deverá apresentar:

I - Atestado de engenheiro civil ou arquiteto, no que respeita às obras civis do sistema de segurança, de que a edificação atende às normas técnicas estabelecidas na Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, no Decreto nº 10.878, de 7 de fevereiro de 1974, e na legislação complementar;

II - Atestado de engenheiro electricista de que as instalações elétricas da edificação atendem à NB 5410-ABNT, atestado, também, a abrangência do para-raios e a resistência ôhmica do aterramento;

III - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA, correspondentes aos dois atestados acima, relativas a obras e serviços executados ou a executar.

§ 2º - A Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB aprovará, por Portaria, no prazo de 10 dias a contar da data de publicação deste decreto, modelo padrão dos atestados a que se refere este artigo.

Art. 5º - Não se enquadrando a edificação nas exigências especiais de segurança de uso das edificações, poderá ser concedido, antes da decisão do pedido e a juízo da Prefeitura, prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para seu atendimento.

Parágrafo único - Decorrido o prazo concedido sem que o requerente comprove o atendimento às exigências, na forma do parágrafo 1º do artigo 4º, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 6º - Poderá a Prefeitura, a qualquer tempo, determinar vistoria para verificação do atendimento às exigências especiais de segurança de uso das edificações.

Art. 7º - O Auto de Regularização expedido nos termos da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, e deste decreto, constituirá documento hábil para fins de comprovação do atendimento das normas especiais de segurança de uso, nos termos do que dispõe o parágrafo 1º do artigo 3º do Decreto nº 17.216, de 9 de março de 1981.

Art. 8º - Os pedidos de regulamentação de imóveis, nos termos da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, poderão ser apresentados pelo Município, até o dia 3 de março de 1987, diretamente a qualquer agência da Rede Bancária da Capital, através de formulário padrão, que será encontrado nas agências bancárias e nas repartições públicas municipais.

§ 1º - O requerimento será preenchido pelo próprio interessado, em três vias, conforme instruções nele contidas, e apresentado a qualquer agência bancária, para recolhimento das Taxas e Imposto Sobre Serviços devidos. Do requerimento constará declaração, assinada pelo requerente, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade e exatidão dos dados indicados.

§ 2º - Duas vias do "Requerimento-Padrão/Guia de Recolhimento", devidamente autenticadas pelo banco, serão devolvidas ao requerente. A primeira via e a Guia de Arrecadação serão encaminhadas à Secretaria das Finanças, e, no Departamento do Tesouro, ficarão à disposição de SEHAB e SEGESP, para confirmação do recolhimento dos valores devidos.

Art. 9º - Feito o recolhimento das Taxas e do Imposto Sobre Serviços, o contribuinte deverá protocolar, junto a SEHAB ou SEGESP, a segunda via do "Requerimento-Padrão/Guia de Recolhimento".

§ 1º - Protocolada a segunda via, o contribuinte, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, deverá instruir o pedido com os documentos a seguir elencados, sob pena de arquivamento:

I - Original ou cópia autenticada do documento que comprove a titularidade e dimensões da propriedade, mesmo que não registrado;

II - Original ou cópia das folhas 1 e 2 da Notificação-Recibo do Imposto Predial do último exercício;

III - Desenho, em duas vias, elaborado de forma a atender às normas em vigor de padronização de projetos, incluindo-se as regras contidas no Quadro nº 1, anexo ao Decreto nº 15.980, de 29 de junho de 1979;

IV - Declaração, assinada pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário, sob as penas da lei, de que os desenhos apresentados configuram fielmente o terreno e as construções existentes em 4 de dezembro de 1986.

§ 2º - O recolhimento das Taxas e do Imposto Sobre Serviços e o consequente protocolamento do pedido de regularização suspendem a aplicação de multas incidentes sobre o imóvel, pertinentes a edificação e/ou uso, até a data da apreciação do pedido ou de seu arquivamento, nos termos do parágrafo anterior.

§ 3º - Deverá constar, expressamente, no desenho previsto no item III deste artigo, o uso ou a destinação da edificação, bem como de seus compartimentos.

Art. 10 - Os pedidos de regularização de imóveis destinados a usos permitidos na zona, porém sujeitos a controle especial, deverão ser instruídos, ainda, com documento comprobatório de que a edificação, em 4 de dezembro de 1986, estava sendo efetivamente utilizada para essa categoria de uso, prova essa que, exceto na hipótese de imóvel residencial, deverá ser feita por um dos seguintes documentos:

I - Auto de Vistoria, Auto de Conclusão, Auto ou Alvará de Conservação, Auto de Regularização ou Auto de Licença de Localização e Funcionamento, expedidos pela Prefeitura;

II - Contrato Social devidamente registrado junto ao órgão competente;

III - Inscrição do estabelecimento no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura - CCM;

IV - Inscrição do estabelecimento no Cadastro de Contribuintes da Fazenda do Estado;

V - Inscrição do estabelecimento no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda - CGC;

VI - Indicação de processo ou expediente administrativo municipal de que conste inequívoca referência ao imóvel e sua destinação;

VII - Prova pericial produzida em Juízo.

Art. 11 - Os pedidos de regularização de edificações destinadas a uso institucional, relativos a educação de 1º e 2º Graus, de que trata o artigo 3º deste decreto, deverão ser instruídos, ainda, com documentação comprobatória de atendimento à exigência do referido artigo.

Art. 12 - No ato de entrega do pedido, de verão ser recolhidos, integralmente, a Taxa de Licença para Obras, Construções, Arruamentos e Loteamentos e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Parágrafo único - Verificada desconformidade entre a área indicada no requerimento e a área real a regularizar da edificação, o interessado deverá recolher a Taxa e Imposto Sobre Serviços Complementares previamente à expedição do Auto de Regularização.

Art. 13 - Poderá ser deferida a regularização de edificações implantadas em lotes considerados irregulares perante a legislação de uso e ocupação do solo do Município, desde que destinadas:

I - A uso residencial, com exceção das edificações classificadas pela legislação de uso e ocupação do solo como residências multifamiliares agrupadas verticalmente (R.2-02) ou como conjuntos residenciais (R.3);

II - Aos usos C.1 (Comércio Varejista de Âmbito Local), S.1 (Serviço de Âmbito Local) e E.1 (Instalações de Âmbito Local).

Parágrafo único - Na hipótese deste artigo, o deferimento da regularização implica no reconhecimento, perante a legislação municipal, da regularidade do lote com as dimensões apontadas nas peças gráficas apresentadas; o Auto de Regularização expedido, para tais edificações, terá força de documento municipal comprobatório da regularidade do lote perante os Registros de Imóveis.

Art. 14 - Nos pedidos de regularização de Postos de Abastecimento, Lavagem e Serviços para Veículos, ou de edificações que utilizem inflamáveis ou combustíveis em depósitos de 2º ou 3º tipos, referidos no artigo 431 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, a regularização dos equipamentos, reservatórios, aparelhos abastecedores e instalações será feita observadas as disposições da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, e deste decreto.

§ 1º - Na hipótese deste artigo, o pedido deverá ser instruído, além da documentação normalmente exigida, com duas vias da planta dos equipamentos e instalações, com localização e dimensões, assinadas por profissional habilitado.

§ 2º - Do Auto de Regularização a ser expedido deverá constar ressalva de que o Auto de Licença de Localização e Funcionamento somente será concedido mediante prévia anuência ou autorização do Conselho Nacional do Petróleo - CNP.

Art. 15 - A regularização de edificações, nos termos deste decreto, fica condicionada à adequação do uso dos níveis de ruído e poluição ambiental, bem como à obediência aos horários de funcionamento exigíveis para a zona de uso, conforme disciplinados pela legislação pertinente.

Art. 16 - Os pedidos de regularização serão protocolados, instruídos e decididos pelos órgãos municipais competentes, nos termos do Decreto nº 15.111, de

21 de junho de 1978, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 16.210, de 23 de novembro de 1979, observando-se, quanto ao procedimento, os artigos 10, 12 e 28 do Decreto nº 15.980, de 29 de junho de 1979.

Parágrafo único - Decidido o pedido, será emitido, de imediato, Auto de Regularização ou Auto de Irregularidade de Edificação, que poderão ser encaminhados ao município por via postal.

Art. 17 - Os pedidos de regularização apresentados diretamente à rede bancária, conforme Portarias PREF.G. nº 676, de 5 de dezembro de 1986, e PREF.G. nº 17, de 8 de janeiro de 1987, serão instruídos e decididos na forma deste decreto, devendo o interessado, para tanto, complementar a documentação junto à unidade municipal das Secretarias Geral das Subprefeituras e da Habitação e Desenvolvimento Urbano, competente para conhecer do pedido.

Parágrafo único - A documentação complementar a que se refere o "caput" deste artigo deverá atender integralmente às disposições dos artigos 4º, 8º, 9º, 10 e 11 deste decreto, sendo apresentada, acompanhada a 2a. via do "Requerimento-Padrão/Guia de Recolhimento" devidamente autenticada, até o dia 3 de março de 1987, sob pena de indeferimento do pedido.

Art. 18 - A expedição de Autos de Conclusão, de Conservação, de Regularização, Licença de Localização e Funcionamento e de Verificação de Segurança, a partir de 4 de dezembro de 1986, data de publicação da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, fica condicionada ao prévio e integral pagamento de todas as multas relativas a edificações e/ou estabelecimentos, concernentes a infrações construtivas e/ou de uso, incidindo, quando for o caso, a honorária.

Parágrafo único - A expedição, de ofício, do documento comprobatório da quitação integral de multas, para fins de expedição dos Autos a que se refere o artigo 10 da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, será regulamentada por Portaria.

Art. 19 - As disposições da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, e deste decreto, estendem-se, inclusive, aos casos sob apreciação judicial, ainda que julgados, mas cuja sentença não tenha sido executada, desde que o réu manifeste sua concordância, ao Juízo da causa, em pagar as taxas e multas devidas à Prefeitura e arcar com as respectivas custas, honorários e demais cominações legais.

Parágrafo único - A decisão dos pedidos de que trata este artigo fica condicionada à prévia manifestação do Departamento Judicial, da Secretaria dos Negócios Jurídicos, que encaminhará, no prazo de 15 dias, à SEGESP e à SEHAB, listagem dos imóveis nessas condições, com indicação de interessado, endereço e número de contrabuinte, se disponível.

Art. 20 - Constatada, a qualquer tempo, falsidade da declaração prevista no artigo 9º, inciso IV, será cassado o Auto de Regularização eventualmente concedido, ficando o responsável sujeito a multa equivalente a 1/2 UFM por metro quadrado de área irregular, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art. 21 - Não serão objeto de devolução, em qualquer caso, as quantias recolhidas a título de tributo ou preço público, nos pedidos de regularização formuladas nos termos deste decreto.

Art. 22 - Os pedidos de regularização de edificações nos termos da Lei nº 9.602, de 11 de fevereiro de 1983, pendentes de decisão, deverão ter andamento regular, a eles aplicando-se as disposições desta lei naquilo em que forem mais benéficas ao requerente.

Art. 23 - A regularização de edificações destinadas a uso residencial unifamiliar - R.1 e conjuntos residenciais do tipo R.2-01 aplicam-se, além das disposições deste decreto, aquelas do parágrafo 3º do artigo 5º da Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, com a nova redação que lhe foi dada pelo artigo 2º da Lei nº 9.843, de 4 de janeiro de 1985.

Art. 24 - As Secretarias Geral das Subprefeituras e da Habitação e Desenvolvimento Urbano adotarão medidas administrativas para simplificação da instrução e análise dos pedidos, eliminando toda a tramitação burocrática desnecessária, de modo a propiciar sua rápida decisão.

Art. 25 - Fica prorrogado, até 3 de março de 1987, o prazo estabelecido no artigo 5º da Lei nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, para protocolamento de pedidos de regularização de edificações.

Art. 26 - O prazo para pedido de reconsideração ou recurso dos despachos proferidos nos termos deste decreto será de 30 dias corridos.

Art. 27 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 29 de Janeiro de 1.987, 434ª da fundação de São Paulo.

JÂNIO DA SILVA QUADROS, PREFEITO
CLÁUDIO SALVADOR LEMBO, Secretário dos Negócios Jurídicos
CARLOS ALBERTO MANHÃES BARRETO, Secretário das Finanças
WELSON GONÇALVES BARBOSA, Secretário Geral das Subprefeituras
JOÃO APARECIDO DE PAULA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano
ALEX FREUA NETTO, Secretário dos Negócios Extraordinários
Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 29 de Janeiro de 1.987.
JAIR CARVALHO MONTEIRO, Secretário do Governo Municipal