

PARECER
1231/94

da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio-Ambiente do PL 136/94

O projeto de autoria do Executivo traduz um trabalho iniciado na gestão anterior acrescido de novos estudos face a realidade dos loteamentos irregulares da cidade de São Paulo.

Matéria que aguarda regulamentação desde longa data, regimentalmente sujeita a audiências públicas, a discussão deste projeto de lei possibilitou sua análise crítica entre associações, técnicos e população a esta questão, com a presença do Executivo, quer pela equipe de RESSOLO como do Secretário de Habitação, e de diversos vereadores: Arselino Tatto, José Mentor, José Indio, Antonio Paiva, Henrique Pacheco, além da presidente desta Comissão Zulaiê Cobra Ribeiro e desta relatora vereadora Aldaíza Sposati.

As audiências geraram um grupo de trabalho com representação destes segmentos, sob a coordenação desta relatora, que formulou uma proposta substitutiva de modo a detalhar o projeto de lei e garantir a inclusão de situações não contempladas no original.

O substitutivo que ora apresentamos resulta dessas discussões incluindo portanto a anuência do Executivo presente em todo o processo.

As alterações decorreram das seguintes questões:

1. a necessidade de relativizar a comprovação do domínio como condição para regularização ou para intervenção da Prefeitura nos loteamentos irregulares. Após vários debates se chegou a uma redação que contempla os diferentes níveis de regularização. Desde a regularização técnica, que abrange os serviços de adequação física dos loteamentos (levantamentos, projetos, obras), passando por providências administrativas (denominação de ruas, desdobro tributários, etc) até o efetivo registro no Cartório de Imóveis. Só nesta última fase é que se torna indispensável a comprovação do domínio.
2. clarear o significado da "irreversibilidade" dos loteamentos enquanto as condições básicas para a regularização. Entendia-se na origem que a irreversibilidade só se concretizaria com um determinado índice de ocupação dos lotes com construção (30%) mas, após o debate com fundamentos técnicos e jurídicos, conclui-se que:
 - a aplicação de uma porcentagem de ocupação por construção não é um bom parâmetro e poderia gerar distorções em sua aplicação, conflitando inclusive com a possibilidade de se regularizar só a parte parcelada de uma gleba;
 - por outro lado a simples demonstração de que os lotes foram vendidos também poderia levar a caracterização duvidosa da irreversibilidade;
 - por fim, considerou-se que só uma análise que permite um diagnóstico da situação que relacione os fatores físicos, jurídicos e sociais poderia caracterizar a irreversibilidade do loteamento.
3. o parâmetro quantitativo (rígido) foi substituído por critérios qualitativos que devem ser tratados no Laudo Técnico, agora incorporando também uma abordagem social.

Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 232 do Proc.
N.º 136 de 19 94
Funcionário *[assinatura]*

Este projeto de lei e, portanto, seu substitutivo modifica os parâmetros estabelecidos pela Lei 9413/82 na medida em que:

- a) reduz a destinação de áreas públicas de acordo com o estabelecido na legislação federal e cria possibilidade de destinação de área pública fora da área parcelada
- b) reduz a dimensões mínimas as vias da circulação, distinguindo estas das vias de pedestres, de forma coerente com o objetivo da lei.
- c) permite a expedição do Auto de Regularização antes da destinação destas áreas, o que será cobrado judicialmente do loteador.

As discussões deixaram pendente uma nova redação adequada para o artigo 31 que trata do desdobro tributário de forma a solucionar com agilidade o problema do pagamento dos impostos atrasados.

Face a este fato sugerimos que o presente se dirija à Comissão de Atividade Econômica para que encontre a redação adequada juntamente com a Secretaria Municipal de Finanças.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio-Ambiente, 28 de setembro de 1994.

[assinatura]
ALDAÍZA SPOSATI
RELATORA

[assinatura]
ZULAIÊ COBRA RIBEIRO
PRESIDENTE

[assinatura]

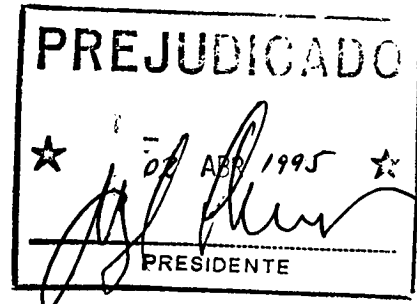
SUBSTITUTIVO DO PROJETO DE LEI 136/94

Autoriza a regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, a partir de 2 de novembro de 1972, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

Capítulo I
Da Regularização



Art. 1º - Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, entre 2 de novembro de 1972 até 30 de junho de 1994, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei, e na legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente.

Parágrafo Único - Para os fins desta lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com o plano aprovado.

Art. 2º - A comprovação da existência do parcelamento do solo irregular no período determinado no artigo anterior far-se-á por qualquer documento expedido ou autuado pela Administração Municipal, bem como por qualquer outro que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos.

Parágrafo Único - O compromisso de venda e compra apresentado por instrumento particular não se constitui, isoladamente, em documento hábil para comprovar a existência do parcelamento irregular.

Art. 3º - Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

Art. 4º - A regularização plena, prevista nesta lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

A large, stylized handwritten signature in black ink.

A smaller handwritten signature in black ink.

I - Apresentação de título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da gleba parcelada;

II - Comprovação da irreversibilidade do parcelamento implantado.

Parágrafo 1º - A Prefeitura poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular, e consequente emissão do Auto de Regularização, previstos nesta Lei, compromisso de venda e compra não registrado da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo 2º - Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstos no artigo 18, 19 e 20, da presente lei, e definição da planta técnica do parcelamento.

Parágrafo 3º - A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II, deste artigo, será caracterizada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, e sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos no artigo 11.

Parágrafo 4º - Na hipótese de possibilidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender às exigências previstas no parágrafo único do artigo 7º.

Art. 5º - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba.

Parágrafo Único - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

Art. 6º - Desde que atendidas as exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo poderão ser regularizados, independentemente da zona de uso onde se localizam.

Art. 7º - Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei os parcelamentos do solo irregulares que apresentem uma das seguintes características:

I - que se constituam, total ou parcialmente, em áreas irreversíveis de risco;



II - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

III - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;

IV - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

V - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, até a sua correção;

VI - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

Parágrafo Único - Na hipótese prevista no parágrafo 4º do artigo 4º, ou na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o parcelador desfazer o parcelamento, objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

Capítulo II

Do Processo de Regularização

Art. 8º - O processo de regularização do parcelamento do solo irregularmente executado enquadra-se na categoria de processo especial, tendo seu rito definido por esta lei.

Art. 9º - A regularização poderá ser solicitada pelo parcelador, através de requerimento próprio e instruído com os documentos exigidos nesta lei ou, através de requerimento, devidamente instruído, de um ou mais adquirentes de lotes, ou ainda, de associações, legalmente constituídas, que os representem.

Parágrafo Único - O processo de regularização também poderá ser iniciado "ex-officio" pela Prefeitura.

Art. 10 - A proposta de regularização será feita pelo parcelador e deverá ser acompanhada de laudo técnico, obedecidos os



Parágrafo Único - Na hipótese de regularização requerida por adquirente de lotes ou associações, bem como no caso de regularizações "ex-officio" a Prefeitura, na falta de laudo técnico, poderá elaborar a proposta e o laudo, previsto no "caput" deste artigo.

Art. 11 - Deverão ser contemplados, no laudo técnico previsto no artigo 10 desta lei, os seguintes aspectos:

I - Diagnóstico do parcelamento, abordando aspectos físicos, jurídicos e sociais.

II - Proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

Art. 12 - O projeto do parcelamento existente deverá atender às exigências da Prefeitura, devendo, necessariamente, estar representadas, em planta, as curvas de nível, de metro em metro, as áreas destinadas ao uso público, bem como as quadras e estas parceladas em lotes.

Parágrafo 1º - Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados pelo parcelador e por profissional habilitado, que se responsabilizarão pelas informações, pelo projeto e pela execuções das obras.

Parágrafo 2º - Na omissão do parcelador, o projeto e a execução das obras serão executadas, supletivamente, pela Prefeitura, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial.

Art. 13 - O parcelador deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender as exigências formuladas, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável, no máximo, por 90 (noventa) dias, a critério da Prefeitura.

Art. 14 - Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá a Prefeitura expedir a licença para a execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro e, quando necessário, poderá exigir garantias para a execução das obras.

Art. 15 - O Auto de Regularização somente será expedido após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura.

RW

ap

Parágrafo 1º - A regularização de parcelamentos do solo irregulares não implica no reconhecimento pela Prefeitura de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

Parágrafo 2º - Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas, previstas nos incisos I e III dos artigos 19, desta lei e, atendidas as demais exigências dos artigos 19 e 20, poderá a Prefeitura, quando for o caso, expedir o Auto de Regularização, prosseguindo na exigência das áreas públicas devidas.

Art. 16 - Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da regularização do parcelamento.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no parágrafo 1º do artigo 4º, desta lei, somente será requerido a averbação, após a solução do domínio da área parcelada.

Art. 17 - A Prefeitura a seu critério, poderá requerer a averbação das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender às exigências técnicas formuladas, desde que não ocorram modificações no traçado do plano urbanístico implantado.

Parágrafo Único - Ocorrendo a situação prevista no "caput" deste artigo, paralelamente à averbação, deverá a Prefeitura prosseguir na cobrança das exigências técnicas, de responsabilidade do parcelador.

Capítulo III

Dos Parâmetros Técnicos e Urbanísticos

Art.18 - A regularização dos parcelamentos do solo irregulares, pela Prefeitura, tem o caráter de urbanização específica, visando atender aos padrões de desenvolvimento urbano de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art.19 - A regularização de que trata esta lei deverá atender às condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

I - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro de parcelamento,



II - Na hipótese de áreas com dimensão inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), não será exigida a destinação de áreas verdes e institucionais, além daquelas eventualmente já destinadas;

III - no caso das áreas públicas previstas no inciso I não atingirem os percentuais mínimos, poderão as áreas faltantes ser locadas fora dos limites do parcelamento, desde que destinadas em dobro, situadas no entorno do parcelamento a regularizar, e aceitas pela Prefeitura;

IV - todos os lotes deverão ter acesso por vias, e seu dimensionamento deverá, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido na legislação federal pertinente, podendo, a critério da Prefeitura, ser aceitas dimensões menores;

V - as vias de circulação poderão ter a largura mínima de 7,00 m (sete metros), admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

VI - as vias de circulação de pedestres poderão ter largura mínima de 4,00 m (quatro metros), admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

VII - As vielas com acesso a lotes que atendam a função de circulação de pedestre local e restrita, poderão ter largura mínima de 2,0 m (dois metros), admitindo-se a variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

VIII - As vielas sanitárias para fins de drenagem deverão ter larguras mínimas definidas no laudo técnico de que trata o artigo 10 e 11, desta lei.


IX - as porções da área do parcelamento, com declividade superior a prevista em legislação pertinente, e que se destinem a lotes, deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio estudo geológico-geotécnico;

Parágrafo 1º - Na hipótese das obras não garantirem a estabilidade dos lotes a que se refere o inciso IX deste artigo, deverá o parcelador promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde;

Parágrafo 2º - A Prefeitura, quando da apresentação ou elaboração do laudo técnico, previsto nos artigos 10 e 11, desta lei, ocorrendo disponibilidade na gleba parcelada, exigirá do parcelador o atendimento a outros requisitos técnicos e urbanísticos previstos na legislação municipal vigente de parcelamento do solo.

Art. 20 - As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

I - a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;



II - a drenagem de águas pluviais;

III - a preservação das quadras e dos logradouros públicos, de processos erosivos;

IV - a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;

V - a integração com o sistema viário existente;

VI - o abastecimento de água e, quando necessário, a captação e tratamento;

VII - o esgotamento das águas servidas.

Art. 21 - Deverá a Prefeitura exigir do parcelador as garantias previstas pela legislação municipal vigente de parcelamento do solo, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários a regularização do parcelamento.

Parágrafo único - Quando as associações de adquirentes de lotes, legalmente constituídas, assumirem a execução das obras e serviços, poderão ser dispensados da apresentação de garantias

Capitulo IV

Das Disposições Gerais

Art. 22 - Detectada a implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura as seguintes providências:

I - autuação do processo;

II - identificação do parcelador;

III - caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante o levantamento dos seguintes elementos:

- a) localização;
- b) área aproximada;
- c) densidade de ocupação;
- d) danos ambientais;
- e) outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade;

IV - Notificar o parcelador, para interromper a



V - Expedir Notificação de Irregularidade dirigida ao parcelador.

Art. 23 - Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada, em caráter de urgência, a Notícia-Crime ao Ministério Público, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

Parágrafo Único - A Prefeitura deverá, também, oficial todos os órgãos públicos envolvidos, para a adoção das medidas cabíveis, na esfera de suas competências.

Art. 24 - Expedida a Notificação de Irregularidade e constatada a irreversibilidade do parcelamento, a Prefeitura poderá promover o cadastramento dos adquirentes de lotes, para fins de depósito judicial, e intervir no parcelamento para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Parágrafo Único - A Prefeitura se ressarcirá dos gastos decorrentes da intervenção que efetuar, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

Art. 25 - A Prefeitura poderá, no caso da inobservância das exigências previstas no art. 13 ou das obrigações previstas no Parágrafo Único do Artigo 7º desta lei, executar as obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, ou ao retorno da área parcelada à condição de gleba, cobrando do parcelador infrator o custo apropriado, acrescido do percentual de 100% (cem por cento), sobre o valor das obras e serviços, à título de custos gerenciais, sem prejuízo da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

Parágrafo Único - Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, as seguintes: levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinadas à regularização do parcelamento e à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada e de seu retorno à condição de gleba.

Art. 26 - O parcelador sujeitar-se-á à aplicação das penalidades cabíveis, até a efetiva regularização do parcelamento do solo irregularmente implantado.

Parágrafo Único - A aplicação das penalidades só será suspensa se o parcelador estiver atendendo as exigências técnicas decorrentes do processo de regularização do parcelamento.



Art. 27 - Fica acrescido o sub item 3.6.1 ao item 3.6, da Tabela I, anexa à Lei nº 8.327, de 28 de novembro de 1975, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.395, de 20 de novembro de 1987:

" 3.6.1 Regularização de Parcelamento do Solo irregular 0,15% p/m² de área global do imóvel no ato do protocoloamento do pedido"

Parágrafo Único - Quando a regularização for requerida por adquirentes de lotes ou por associações, legalmente constituídas, desde que estas não sejam os parceladores, os emolumentos não serão cobrados no protocoloamento do pedido, e deverão ser incluídos entre as despesas a serem ressarcidas pelo parcelador.

Art. 28 - As alíneas "b" e "c", do inciso II, do artigo 1º da Lei nº 9.419, de 27 de janeiro de 1982, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - "b - largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), ou, com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros), desde que com anuência do proprietário do imóvel confrontante;"

II - "c - extensão máxima de 100,00 m (cem metros) por acesso existente para via oficial de circulação de veículos."

Art. 29 - Terão prosseguimento nos termos desta lei os processos em tramitação, que tratem da regularização de parcelamentos do solo, irregularmente implantados, autuados até a data da sua publicação.

Art. 30 - O parcelador deverá atender, quando for o caso, os requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de proteção aos mananciais, e de proteção ambiental e ao patrimônio histórico, requerendo, junto ao órgão competente, o licenciamento ou a adaptação do parcelamento a regularizar.

Art. 31 - O desdobro do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá ser autorizado após a expedição do Auto de Regularização, ou após a definição, pelo órgão técnico competente da Prefeitura, da planta urbanística do parcelamento já executado, independentemente da época da sua implantação.

Parágrafo Único - A autorização de desdobro do lançamento, de que trata o "caput" deste artigo, não interfere com a cobrança de eventuais exigências técnicas ou de serviços a serem executados pelo parcelador, nos termos desta lei.



Art. 32 - Nas hipóteses previstas no artigo anterior e localizando-se o parcelamento em área de interesse ambiental ou rural, poderá a Prefeitura, encaminhar ao Legislativo para aprovação em caráter de urgência Projeto de Lei alterando o zoneamento.

Art. 33 - As instâncias administrativas, para apreciação e decisão de processos de regularização, serão aquelas definidas pela Lei nº 10.237, de 17 de dezembro de 1986.

Art. 34 - O prazo para interposição de pedido de reconsideração e de recurso, das decisões proferidas nos processos de regularização, é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da publicação da decisão.

Parágrafo Único - A interposição extemporânea de pedido de reconsideração implicará o encerramento da instância administrativa.

Art. 35 - As dúvidas decorrentes da aplicação desta lei serão dirimidas pela Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano-SEHAB.

Art. 36 - Os casos de regularização de parcelamentos do solo promovidos pelo Poder Público terão critérios especiais a serem definidos por ato do Executivo.

Art. 37 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

[Assinaturas manuscritas]