

PARECER 1354/01 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 283/00

Objetiva o presente PL nº 283/00, de autoria do Executivo, autorizar a regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, a partir de 10 de janeiro de 1995 a 31 de dezembro 1999, altera disposição da lei 11.775, de 29 de maio 1995.

Os parcelamentos de solo quando localizados em zonas de uso Z8-100/1 a Z8-100/5, depois de devidamente regularizados pela propositura, poderão ter seu perímetro total ou parcialmente delimitado por ato do Executivo, para posterior enquadramento na zona de uso Z9, quando tiverem características urbanas, permanecendo, nos demais casos, com o enquadramento nas zonas às quais pertenciam anteriormente à regularização.

Fica instituído no mínimo 35% (trinta e cinco) da área total para o sistema de áreas verdes, institucionais e do sistema viário.

Cria o "Comando Especial de Fiscalização de Loteamentos Irregulares - CEFI", com atribuições de integrar as ações da Prefeitura na repressão da implantação ou expansão dos loteamentos irregulares ou clandestinos.

As equipes técnicas do Comando Especial, cuja composição será definida por decreto, atuarão junto às Administrações Regionais.

As regularizações prevista neste projeto de lei seguirão as normas estabelecidas na Lei nº 11.775/95, com suas exceções estabelecidas.

Foram realizadas audiências públicas previstas na Lei Orgânica do Município, onde o assunto foi debatido exaustivamente, chegou-se ao consenso geral com proposta a ser incorporada ao projeto de lei.

Considerando a importância da matéria proposta e alto grau de adensamento e irreversibilidade dos parcelamentos irregulares cuja regularização possibilitará, também, uma condição social mais justa aos adquirentes dos lotes desses parcelamentos irregulares, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente posiciona-se favorável à Propositura.

Para melhor adequar a matéria à realidade existente em nosso Município, bem como anexar as sugestões recebidas nas audiências públicas e a fim de proporcionar maior clareza ao disposto no projeto e facilitar sua aplicação, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente apresenta, substitutivo ao projeto de lei em pauta.

SUBSTITUTIVO Nº /01 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI Nº 283/00

Altera a Lei 11.775, de 29 de maio de 1995, que dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Art. 1º - O art. 1º da Lei 11.775, de 29 de maio de 1995 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º - Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo até 30 de abril de 2000, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente."

Art. 2º - O art. 2º da Lei 11.775/95 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º - A comprovação da implantação do parcelamento do solo irregular far-se-á pela Administração Municipal, mediante identificação em levantamento aerofotogramétrico existente no Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo - Resolo, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura do Município de São Paulo."

Art. 3º - O caput do art. 4º da Lei 11.775/95 e o seu parágrafo 2º passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º - A regularização urbanística e registrária prevista nesta lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

.....  
.....  
§ 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, previstas nos artigos 18, 19 e 20 da presente lei, e definição da planta técnica do parcelamento, com a emissão do competente auto de regularização, nos termos do art. 40, caput, desta lei."

Art. 4º - Ficam acrescidos os parágrafos 3º e 4º ao art. 12 da Lei 11.775/95 com a seguinte redação:

"§ 3º - Deverá também, a Municipalidade, na omissão do parcelador, exigir deste o projeto e a execução das obras, por via judicial própria, sem prejuízo do prosseguimento da regularização ex officio pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 4º - A realização de projeto e a execução, no todo ou em parte, das obras necessárias à regularização urbanística poderão ser assumidas pelos adquirentes, por meio de associação legalmente constituída, mediante termo de cooperação firmado com a Prefeitura, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas."

Art. 5º - O art. 18 da Lei 11.775/95, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18 - A regularização pela Prefeitura dos parcelamentos do solo irregulares tem o caráter de regularização específica de interesse social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, alterada pela Lei Federal 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único. Os parcelamentos do solo identificados no art. 2º desta lei serão enquadrados, na área abrangida pelo auto de regularização, na zona de uso Z2, nos termos da Lei Municipal nº 7.805/72, sem a aplicação da fórmula prevista no art. 18, da Lei 8.881/79."

Art. 6º - Ficam alterados os incisos I e III do artigo 19 da Lei 11.775/95 e acrescido o inciso X, com a seguinte redação:

"I - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro do parcelamento, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) para sistema viário, áreas verdes e institucionais;

.....  
.....  
III - comprovada a impossibilidade de destinação de áreas públicas no percentual previsto no inciso I, poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, fora dos limites do parcelamento, num raio de até 1 km, desde que destinadas com acréscimo de 50% (cinquenta por cento) e aceitas pela Prefeitura;

.....  
.....  
X - na regularização ex officio e não tendo sido destinadas áreas públicas no percentual mínimo estabelecido no inciso I, a Prefeitura poderá estabelecer, a seu critério, as áreas faltantes, dentro da área do parcelamento, de acordo com a conclusão da análise fundiária."

Art. 7º - O caput do art. 20 da Lei 11.775/95, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20 - As obras e serviços necessários à regularização serão exigidos pela Prefeitura, de forma a atender, no mínimo, aos padrões de infra-estrutura básica, definidos para as zonas habitacionais de interesse social, nos termos do parágrafo 6º, do art. 2º, da Lei Federal 6.766/79, alterada pela Lei Federal 9.785/99, de forma a assegurar: "

Art. 8º - O art. 25 da Lei 11.775/95, fica acrescido do parágrafo primeiro, renomeando o atual parágrafo único, da seguinte forma:

"§ 1º - No caso de acordo amigável, entre o Município e o parcelador responsável, efetuado até 120 (cento e vinte) dias da data da expedição do auto de regularização, fica dispensado do pagamento do acréscimo de 100% (cem por cento) previsto do caput."

Art. 9º - Ficam acrescidos os parágrafos 1º e 2º ao art. 29 da Lei 11.775/95, com a seguinte redação:

"§ 1º - A Municipalidade providenciará, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação da presente lei, a apresentação, perante o Poder Judiciário, de pedido de suspensão das ações que promove, visando o desfazimento dos loteamentos que se enquadrem nos requisitos previstos nesta lei.

§ 2º - Após a conclusão da análise de viabilidade de regularização do parcelamento, a Municipalidade formulará pedido de desistência da ação de desfazimento, quando for o caso.

§ 3º - A Municipalidade informará ao Ministério Público do Estado de São Paulo, no mesmo prazo do parágrafo 1º, acerca da viabilidade de regularização dos loteamentos enquadrados nesta lei, nas ações de desfazimento promovidas pelo mesmo."

Art. 10 - O parágrafo 2º do art. 31 da lei 11.775, de 29 de maio de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 2º - Na hipótese da regularização do parcelamento, eventual débito do Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas incidentes sobre a gleba ou área maior poderá ser pago em até 100 (cem) parcelas, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados."

Art. 11 - Fica suprimido o parágrafo único do art. 34 da Lei 11.775, de 29 de maio de 1995.

Art. 12 - O art. 39 da Lei 11.775, de 29 de maio de 1995, passa a vigorar com seguinte redação:

"Art. 39 - Fica criado o Grupo Especial de Fiscalização e Contenção de Loteamentos Irregulares - Gefic, coordenado pela Secretaria de Implantação das Sub-prefeituras ou órgão que vier a substituí-la, com a atribuição de integrar as ações da Prefeitura na contenção da implantação ou expansão dos loteamentos irregulares ou clandestinos, observadas a legislação vigente e as providências necessárias à consecução daquela finalidade.

Parágrafo único - A organização e suporte do grupo instituído no caput deste artigo serão definidos por ato do Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da publicação desta lei."

Art. 13 - Ficam acrescidos o art. 40 e seus parágrafos 1º e 2º à Lei 11.775/95, com a seguinte redação:

"Art. 40 - A emissão do auto de regularização pela Prefeitura do Município de São Paulo dar-se-á exclusivamente de acordo com os critérios urbanísticos fixados em lei, independentemente da conclusão da análise da titulação fundiária, tanto nas regularizações realizadas pelo parcelador, como nos casos de regularização ex officio.

§ 1º - Na regularização ex officio a falta de reserva de áreas públicas, nos termos do inciso I do art. 19, não obsta a emissão do auto de regularização, sem prejuízo do previsto no inciso III do mesmo dispositivo legal.

§ 2º - Na hipótese do parágrafo anterior e não tendo sido destinadas áreas fora do parcelamento, nos termos do inciso III, do art. 19, a Prefeitura cobrará as áreas faltantes, inclusive por via judicial."

Art. 14 - Fica acrescido o art. 41 à Lei 11.775/95, com a seguinte redação:

"Art. 41 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar com o Governo do Estado de São Paulo qualquer ato, convênio ou acordo, que vise a simplificação ou agilização dos procedimentos necessários à obtenção da anuência do Estado na regularização dos parcelamentos, nos casos em que a Lei assim o exigir."

Art. 15 - Fica acrescido o art. 42 à Lei 11.775/95, com a seguinte redação:

"Art. 42 - A Prefeitura do Município de São Paulo fica autorizada a contratar, em caráter de emergência, profissionais especializados para conclusão dos processos de que trata esta lei, e para esse único fim, pelo prazo de um ano, prorrogável por igual prazo, a partir da data de sua publicação."

Art. 16 - Fica acrescido o art. 43 à Lei 11.775/95, com a seguinte redação:

"Art. 43 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário."

Art. 17 - Fica acrescido o art. 44 à Lei 11.775/95, com a seguinte redação:

"Art. 44 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário."

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 31-10-01

ALDAÍZA SPOSATI - Presidente

ANA MARTINS - Relatora

MARCOS ZERBINI

NABIL BONDUKI

DOM 12/10/2002 P.85

EMENDA Nº 01 AO SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PL 283/00 - (REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS)

INSIRA-SE ONDE COUBER:

Nas regularizações de parcelamentos de solo irregulares previstos em áreas de proteção de mananciais e ou ambiental, a anuência do órgão competente deverá conter, expressamente, gravame sobre área compensatória vinculada a edificação, obra ou atividade regularizada, nos termos da Lei Estadual 11.216/02, de 22/07/200 que alterou a Lei 1172, de 17 de novembro de 1976.

Sala das Sessões, em Agosto de 2002.

ANTONIO GOULART

VEREADOR

1º VICE -PRESIDENTE

JUSTIFICATIVA

Há que se garantir que as medidas compensatórias para efeitos de regularização de parcelamentos, edificações, obras e atividades em áreas de proteção ambiental e de mananciais introduzidas por substitutivo dos parlamentares Ricardo Trípoli e Jorge Caruso, consubstanciadas na Lei 11.216/02, recebam gravame e que sobre estas não incidam novos pedidos de regularização."

"Emenda nº 04 ao Substitutivo do PL n.º 283/00

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Insira-se onde couber:

"Art. -.". Áreas residenciais fechadas por muros, cercas vivas ou assemelhados, por mais de 10 (dez) anos, poderão ser regularizadas desde que preencham os seguintes requisitos:

I) uso estritamente residencial;

II) compostas por vias locais;

III) anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários;

IV) não criem problemas de circulação para a região onde estiverem localizados;

V) constituição de condomínio nos termos da legislação aplicável.

Art. - São obrigações do condomínio, sem ônus para a Prefeitura:

I) manutenção das áreas verdes;

II) coleta de lixo domiciliar;

III) conservação, manutenção e limpeza das vias internas e do sistema de drenagem.

Art. - Próximo ao fechamento das vias, nos acessos à área, poderão ser instaladas guaritas para vigilância.  
Sala das Sessões em ,  
MILTON LEITE"