



Prefeitura do Município de São Paulo

Folha no 01 de proc.
n.º 136 de 1994

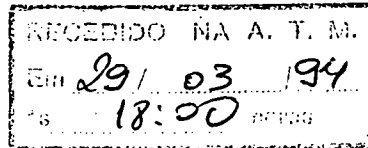
São Paulo, 29 de maio de 1994

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n.º

094 /94

Processo no. 05-012.666-93*39



Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que 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.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

PAULO MALUF
Prefeito

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, cópias xerográficas de fls. 123 e 124 do processo no. 05-012.666-93*39 e da legislação citada no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Miguel Colasuonno

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo
NMAG/mag.

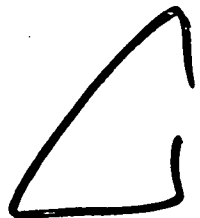
LIDO HOJE
ÀS COMISSÕES DE 6 ABR 1994
CONDICIONADO E JURÍDICO
POLÍTICA URBANA, MÉTR. MAMB
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
ATUALIZAÇÃO ECONÔMICA
FINANÇAS E ORÇAMENTO
P. C. L. P.

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.

PREJUDICADO
★ 02 ABR 1995 ★
[Signature]
PRESIDENTE

A Câmara Municipal de São Paulo *decreta:*

DECRETA:



SEÇÃO DE REVISÃO
06 ABR 1994
-DT. 10-

Capítulo I
Da Regularização

Art. 10. - Os parcelamentos do solo

para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, entre 2 de novembro de 1972 e 31 de dezembro de 1993, 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.

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 do parcelamento.

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

I - Comprovação, pelo parcelador, do domínio sobre a área parcelada, mediante a apresentação de título de propriedade, devidamente registrado no

Folha no.	04	de proc
no	136	de 1994
<i>GA</i>		

Cartório de Registro de Imóveis;

II - Comprovação da irreversibilidade do parcelamento implantado.

@ 1o. - A Prefeitura poderá aceitar, para fins de análise técnica do pedido de regularização de parcelamento do solo irregular, compromisso de venda e compra não registrado, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

@ 2o. - 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.

Art. 5o. - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte ocupada de uma gleba, considerando-se desmembrado o remanescente não ocupado.

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 - Cujas ocupações físicas, por construções executadas em lotes, seja inferior a 30% (trinta por cento) do total da gleba parcelada;

II - Que se constituam, total ou parcialmente, em áreas irreversíveis de risco;

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

IV - Tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;

V - 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;

VI - Tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, até a sua correção;

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

Parágrafo único - Na hipótese prevista no inciso I deste 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. 80. - 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 deverá ser solicitada pelo parcelador, através de requerimento próprio e instruído com os documentos exigidos nesta lei.

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 parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta lei.


Parágrafo único - Na hipótese de regularização "ex-officio" a Prefeitura, se necessário, elaborará a proposta e o laudo técnico 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;

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 único - Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional responsável.

Art. 13 - O parcelador deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às 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 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.

Parágrafo único - A regularização de parcelamentos do solo irregulares não implica o reconhecimento pela Prefeitura de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

Art. 16 - Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida a averbação da regularização do parcelamento.

Art. 17 - A Prefeitura a seu

Folha no	08	de proc
no	136	de 1994
Ed		

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, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) para sistema viário, áreas verdes e institucionais, nos termos da Lei Federal no. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - Na hipótese de áreas com dimensão inferior a 20.000m² (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 para as vias de circulação e seu dimensionamento deverá, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido no inciso II do artigo 4o. da Lei Federal no. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podendo, a critério da Prefeitura, ser aceitas dimensões menores;

V - As vias de circulação poderão ter a largura mínima de 7,00m (sete metros), com uma extensão máxima de 150,00m (cento e cinquenta 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 4,00m (quatro metros), com uma extensão máxima de 100,00m (cem metros), admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

VII - As porções da área do parcelamento, com declividade superior a 30% (trinta por cento) e que se destinem a lotes, deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio

Folha no	10	de proc
no	136	de 19949
<i>Ed</i>		

estudo geológico-geotécnico.

@ 1o. - Na impossibilidade de permanência física dos lotes a que se refere o inciso VII deste artigo, deverá o parcelador promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde.

@ 2o. - A Prefeitura, a seu critério, poderá exigir do parcelador o atendimento de outros requisitos técnicos e urbanísticos.

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 - A Prefeitura poderá exigir do parcelador as garantias previstas pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo, visando assegurar a

execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

Capítulo 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 - Notificação do parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo;

V - Expedição de Notificação de Irregularidade dirigida ao parcelador.

Art. 23 - Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada notícia-crime ao Ministério Público, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

Parágrafo único - A Prefeitura



deverá, também, oficiar a 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 artigo 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, a 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 destinados 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 penalidade 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 às 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 protocolo-mento do pedido"
-------------------------------------	--------------------------------------

Art. 28 - As alíneas "b" e "c", do inciso II, do artigo 10. da Lei no. 9.419, de 7 de janeiro de 1982, passam a vigorar com a seguinte redação:

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

II - "c - extensão máxima de 100,00m (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, aos requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de proteção aos mananciais, e de proteção ambiental e ao patrimônio histórico, requerendo o, 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 poderá 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.

Parágrafo único - A autorização de desdobro do lançamento, de que trata o "caput" deste artigo, não interfere com 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, por decreto, alterar a zona de uso, em razão da regularização, regulamentando concomitantemente futuros

desdobros de lote ou usos não compatíveis com a região.

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.

NMAG/mag.

E X P O S I Ç Ã O D E M O T I V O S

O presente projeto de lei objetiva o estabelecimento de normas e parâmetros com vistas à regularização de parcelamentos do solo irregulares implantados no Município de São Paulo, após 1972, de modo a permitir que nos parcelamentos regularizados se alcance os seguintes objetivos:

I - Manutenção dos padrões de desenvolvimento urbano no Município de São Paulo;

II - Adequação dos parcelamentos irregulares implantados, aos padrões reais e legais de desenvolvimento;

III - Defesa dos interesses da população;

IV - Estabelecimento de mecanismos para adequação das glebas às condições técnicas aceitáveis para sua regularização;

V - Preservação das áreas públicas, de acordo com as disposições estabelecidas na Lei Federal no. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

VI - Agilização da tramitação das regularizações, com a criação de processo especial de

Folha n.º	17	de proc
n.º	136	de 1994
<i>Ad</i>		

regularização de parcelamento;

VII - Estabelecimento de obras mínimas, em função de análise das condições técnicas gerais do parcelamento do solo, de modo a assegurar a estabilização das áreas públicas dos lotes e dos terrenos limítrofes;

VIII - Assegurar a consolidação física e fundiária do traçado urbano, mediante a execução de obras, de serviços, de equipamentos urbanos e comunitários, assim como o registro ou averbação do mesmo traçado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

No Capítulo II, cuidou-se da instituição do processo especial de regularização, no âmbito administrativo.

O Capítulo III tratou dos parâmetros técnicos urbanísticos estabelecidos para o projeto de lei, ora submetido a essa Colenda Casa, os quais estão discriminados no seu artigo 19.

As normas gerais que norteiam a regularização de que trata esta propositura estão estabelecidas no Capítulo IV.

Procurou-se efetuar o levantamento dos processos administrativos que tenham por objetivo os parcelamentos do solo implantados posteriormente à vigência da Lei Municipal no. 7.805, de 10. de novembro de 1972, e em desacordo com as disposições legais vigentes, onde foi diagnosticada a seguinte realidade:

a - Cerca de 302 parcelamentos implantados em desconformidade com a legislação vigente

de parcelamento do solo, com processos administrativos já em andamento, e mais cerca de 123 em fase de verificação, através de expedientes próprios.

b - Área clandestina aproximada de 36.000.000,00m² (3.600 ha).

c - Existência estimada de cerca de 63.000 lotes clandestinos já ocupados, podendo atingir mais de 180.000 lotes.

d - População de 280.000 habitantes, podendo chegar a 720.000 habitantes quando os parcelamentos estiverem totalmente adensados.

Os números apresentados revelam o interesse público de que se reveste a medida, que permitirá a regularização dos parcelamentos do solo já executados, visando não só o melhor ordenamento urbanístico da cidade, como também a proteção aos interesses da população adquirente dos lotes, que poderá regularizá-los.

Por esses motivos, submeto o tema ao elevado critério dessa Casa, na certeza de acolhimento.

Acompanham cópias xerográficas ilustrativas do assunto.



NMAG/mag.