

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 166/86

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício A.T.L. nº 256/86. Prazo para deliberação: 40 dias).

Dispõe sobre regularização de edificações em situação irregular, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Art. 1º - As edificações irregulares, concluídas até a data de publicação da presente lei, situadas em qualquer zona de uso, poderão ser regularizadas nos termos desta lei, desde que detenham condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade, independentemente das infrações legais que apresentem.

Parágrafo único - Excetuam-se do disposto neste artigo 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 pluviais (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 localizadas em áreas de terreno resultantes de parcelamento do solo considerado irregular pela Prefeitura.

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, nas condições do artigo 1º, 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.

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

§ 1º - Poderá ser concedido, antes da decisão do pedido e a juízo da Prefeitura, prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para atendimento integral às exigências especiais de segurança de uso das edificações.

§ 2º - Findo o prazo referido no parágrafo anterior, sem atendimento às exigências, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 5º - Os pedidos de regularização deverão ser requeridos pelos proprietários, compromissários compradores ou cessionários, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de publicação desta lei, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a critério do Executivo, acompanhados dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, compromisso de venda e compra ou cessão de compromisso;

II - Cópia da Notificação - Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

III - Desenho do imóvel, em 2 (duas) vias, observado modelo padrão previamente aprovado pela Prefeitura;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, comprador ou cessionário, sob as penas da lei, de que o desenho apresentado configura fielmente o terreno e as construções existentes;

V - Anuência da Secretaria dos Negócios Metropolitanos, no caso de imóvel situado em área de proteção de manancial.

§ 1º - No caso de regularização de imóveis destinados a usos permitidos na zona, porém sujeitos a controle especial, o pedido deverá ser instruído, ainda, com documento comprobatório de que a edificação, à data de publicação desta lei, 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.

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

Art. 6º - No ato de entrega do pedido, deverão ser recolhidas integralmente a Taxa de Licença por Obras, Construções, Arruamentos e Loteamentos e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Art. 7º - Independentemente da regularidade do lote onde se encontrem implantadas as edificações, poderá ser deferida a regularização daquelas 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 C1 (Comércio Varejista de Âmbito Local) S1 (Serviço de Âmbito Local) e E1 (Instituições de Âmbito Local).

Parágrafo único - Na hipótese de que trata este artigo, o deferimento da conservação implica no reconhecimento, perante a legislação municipal, da regularidade do lote com as dimensões apontadas nas peças gráficas apresentadas.

Art. 8º - Nos pedidos de conservação 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 conservação dos equipamentos, reservatórios, aparelhos abastecedores e instalações será feita observadas as disposições desta Lei.

§ 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. 9º - A regularização de edificações, nos termos desta lei, fica condicionada à adequação do uso aos 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. 10 - A expedição de Autos de conclusão, de Conservação, de Regularização, Licença de Localização e Funcionamento e de Verificação de Segurança, a partir da data de publicação desta lei, 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 - O Executivo instituirá medidas para expedição, de ofício, de documento comprobatório da quitação integral de multas, para fins de expedição dos Autos a que se refere esta lei.

Art. 11 - 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 sua concordância ao Juízo da causa em pagar as multas e tributos devidos à Prefeitura e arque com as respectivas custas, honorários demais cominações legais.

Art. 12 - Constatada, a qualquer tempo, falsidade da declaração prevista no artigo 5º, 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.

Parágrafo único - Em qualquer caso, as quantias pagas a título de tributo e preço público não serão objeto de devolução.

Art. 13 - O Executivo poderá constituir comissão específica para o cumprimento das disposições desta lei.

Art. 14 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. "As Comissões competentes."

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER Nº 281/86 DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 166/86

De autoria do Senhor Prefeito Municipal, visa o presente projeto dispor sobre regularização de edificações em situação irregular.

A matéria encontra amparo no art. 3º, inciso IX, combinado com o "caput" do art. 24, do Decreto-lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969 (Lei Orgânica dos Municípios).

Pela legalidade.

Sala da Comissão de Justiça e Redação, em 22 de agosto de 1986

Presidente - Albertino Nobre
Relator - Gilberto Nascimento
Osvaldo Giannotti
Brasil Vita
Getúlio Hanashiro