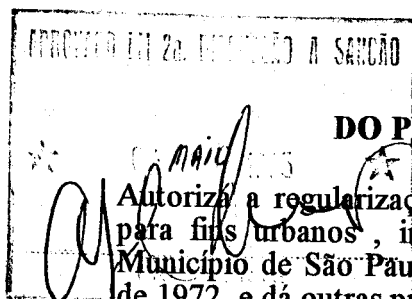


# Câmara Municipal de São Paulo

Folha no 277 do proc  
n.º 136 de 1994  
M

SUBSTITUTIVO Nº

DO PROJETO DE LEI 136/94

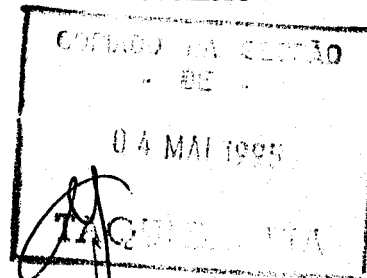


Autoriza a regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, a partir de 2 de novembro de 1972, e dá outras providências.

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 e 31 de dezembro 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, ou por qualquer outro que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos.

**Parágrafo Único** - O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público 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 regularização plena do parcelamento.

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

**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 conseqüente 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 responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento s exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstos nos artigos 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 e comprovada por laudo técnico, e levará em consideração a localização do parcelamento, 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 condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender s exigências previstas no parágrafo único do artigo 7º desta lei.

**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** - Poderão ser regularizados, desde que atendidas as exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo, independentemente da zona de uso onde se localizam.

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

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

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

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

**IV** - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos inundaç es, até a sua correção;

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

**VI** - parcelamentos executados em áreas de proteção a mananciais.

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

Ordem de prec.	279
n.º	136 do 10 99

## 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 mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta lei :

I - Pelo parcelador;

II - Por um ou mais adquirentes de lotes;

III - Por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

**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** - Nas hipóteses de regularização requerida por adquirente(s) de lote(s) ou associações, bem como, no caso de regularização "ex-officio", a Prefeitura, na omissão do parcelador e 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;

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

**Art. 12** - O projeto de regularização do parcelamento deverá atender s exigências da Prefeitura, devendo, necessariamente, estar representadas, em planta, as curvas de nível, de metro em metro, bem como as quadras, os lotes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público.

**Parágrafo 1º** - Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo parcelador, que se responsabilizará perante o Código Civil.

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

**Art. 13** - O parcelador ou seu congêneres deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender s 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, podendo exigir, quando necessário, 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 1º** - A regularização de parcelamentos de solo irregulares não implica o 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, junto ao parcelador, das áreas públicas devidas.

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

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

**Art. 17** - A Prefeitura a seu critério poderá requerer a averbação ou registro, conforme o caso, das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender s 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 averbação ou registro, conforme o caso, deverá a Prefeitura prosseguir na cobrança das exigências técnicas de responsabilidade do parcelador.

### **Capítulo III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos e Urbanísticos**

**Art.18** - A regularização, pela Prefeitura, dos parcelamentos do solo irregulares, 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 s condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

# Câmara Municipal de São Paulo

Folia no 281 do  
n.º 136 de 1996

**I** - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro de parcelamento, no mínimo, a porcentagem exigida na legislação federal pertinente, para sistema viário, áreas verdes e institucionais;

**II** - Na hipótese de áreas com dimensão inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (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 serem locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, fora do limite 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, serem 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 função de circulação de pedestres local e restrita, poderão ter largura mínima de 2,00 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 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, nos termos do inciso IX deste artigo, deverá o parcelador promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde;

**Parágrafo 2º** - ocorrendo disponibilidade na gleba parcelada, a Prefeitura, quando da apresentação ou elaboração do laudo técnico, referido nos artigos 10 e 11 desta lei, , 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 regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 222 do proc.  
n.º 136 de 19 94

**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 deverá, quando necessário, exigir do parcelador as garantias previstas pela legislação municipal vigente de parcelamento do solo, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários 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

## 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.

# Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 202 7º proc.  
nº 136 de 1999

**Art. 23** - Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, 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, nas esferas 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. 12 ou das obrigações previstas no Parágrafo Único do Artigo 7º desta lei, executar as obras e serviços necessários regularização do parcelamento ou ao retorno da área parcelada 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, 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 regularização do parcelamento e reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada e de seu retorno condição de gleba.

**Art. 26** - O parcelador sujeitar-se-á 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 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, com a seguinte redação:

" 3.6.1 Regularização de Parcelamento do Solo irregular

0, 15 % p/m<sup>2</sup> de área global do imóvel

no ato de protocolamento do pedido"

# Câmara Municipal de São Paulo

**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 protocolamento do pedido, devendo 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, 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.

**§ 1º** - 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.

**§ 2º**. Na hipótese da regularização do parcelamento ocorrer por requerimento da associação de moradores ou por adquirentes de lotes, na conformidade do artigo 9º, eventual débito dos Impostos Predial e Territorial Urbano e taxas incidentes sobre a gleba ou área maior, poderá ser pago em até 48 (quarenta e oito) parcelas, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados.

**§ 3º**. O caso previsto no parágrafo anterior não elidirá o prosseguimento da regularização e posterior registro.

**Art. 32** - Localizando-se o parcelamento em área de interesse ambiental ou rural, atendidos os requisitos previstos na legislação estadual em conformidade com o artigo 30 (trinta) desta lei, poderá o Executivo, quando da alteração da zona de uso, nos termos da Lei Municipal nº 9.195, de 18 de dezembro de 1.980, restringir, 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 as definidas pela Lei nº 10.237, de 17 de dezembro de 1986.



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 2019 do proc.  
n.º 136 de 1994

**Art. 34** - O prazo para interposição de pedido de reconsideração e de recurso, das decisões proferidas nos processos de regularização de que trata esta lei, 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** - Aos parcelamentos do solo executados anteriormente a 02/11/72, aplicam-se os dispositivos da presente lei, e também as disposições do Decreto n 15.764/79.

**Parágrafo Único:** Na hipótese a que se refere este artigo, a Prefeitura aplicará as disposições legais mais adequadas efetiva regularização do parcelamento do solo.

**Art. 38** - Serão responsabilizados, civil e criminalmente, os responsáveis pela fiscalização quando da omissão ou interrupção da aplicação dos dispositivos legais vigentes, para uma efetiva paralisação de novos parcelamentos do solo.

**Parágrafo Único:** O Executivo garantirá os recursos humanos e administrativos para o efetivo exercício da atividade fiscalizatória relativa a parcelamento do solo.

**Art. 39** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões em de de 1995



# Câmara Municipal de São Paulo

Feixa no 286 do proc.  
n.º 136 de 19 94

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA, POLÍTICA URBANA, ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, ATIVIDADE ECONÔMICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO AO P.L.136/94.---.---.---

CÓPIA DA SESSÃO  
12  
04/05/95  
TAQUIGRAFIA

*Luís de 04/05/95*

O Substitutivo, ora apresentado, e subscrito por número regimental de assinaturas, objetiva o aperfeiçoamento do texto anteriormente aprovado em la.votação, relativamente ao acrésimo do inciso VI do art.79 e de 2 parágrafos do art.31, transformando o parágrafo único em 19.

Favorável, pois, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, em

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

POL.URBANA, METROP.E M.AMBIENTE

PAÍCIO  
ATTIO  
MEMORA  
LENTOR  
ARZGA  
CDA  
ANCHES  
LIAMI  
C

PAIVA  
SOPAT  
FEDER  
ENILIO  
F.LIMA  
LAJALO  
ANA QUADROS

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

ATIVIDADE ECONÔMICA

MITAKER  
EX  
ANCRA  
EVAMID  
STIAN  
AR  
ITAL

LÍDIA  
SALA  
VITA  
PACHECO  
JITALO  
PACHECA  
CINTIA

FINANÇAS E ORÇAMENTO

EDSON  
GHARIB  
JINDIO  
MOURAD  
GILSON  
VISCONE  
PIRELLAS