



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

## SUBSTITUTIVO Nº 1/2020 AO PROJETO DE LEI Nº 474/2007

"Altera a redação do art. 22 da Lei Municipal nº 17.202, de 16 de outubro de 2019 que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O art. 22 da Lei Municipal nº 17.202, de 16 de outubro de 2019 que dispõe sobre a regularização de edificações, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 22. O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta Lei, será até o dia 31 de março de 2021." (NR)

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Às Comissões competentes.

Sala das Sessões, 17 de junho de 2020

AUTORIA DE TODOS OS SRS. VEREADORES

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 30/06/2020, p. 74

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).

## **PARECER CONJUNTO Nº 361/2020 DAS COMISSÕES DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E DE MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTOS AO SUBSTITUTIVO APRESENTADO NO PROJETO DE LEI Nº 0474/07.**

Trata-se de substitutivo apresentado nos autos do projeto de lei de autoria da nobre Vereadora Marta Costa, que visa incluir subitem na Lei 11.228/1992, a fim de assegurar o uso de elevadores para transporte de pessoas hipossuficientes, de modo que ao menos um dos elevadores deverá possibilitar o transporte de uma maca.

A lei em referência foi revogada pela Lei 16.642/2017, que aprova o Código de Obras e Edificações no Município de São Paulo.

O substitutivo proposto visa alterar a redação do art. 22 da Lei Municipal n. 17.202, de 16 de outubro de 2019, a qual dispõe sobre matéria correlata ao do presente projeto de lei, qual seja, a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras e dá outras providências.

Nos termos do substitutivo proposto, o prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida a Lei n. 17.202/2019, fica estendido até o dia 31 de março de 2021.

Sob o aspecto estritamente jurídico, o projeto pode seguir em tramitação, como veremos a seguir.

Com efeito, a matéria de fundo versada no projeto é de nítido interesse local, estando albergada pela competência legislativa prevista no art. 30, I, da Constituição Federal.

A proposta ampara-se no art. 30, VIII, da constituição Federal, que estabelece a competência municipal para a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento, controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Importa destacar que o art. 13, XIV, da Lei Orgânica, estabelece a competência do Legislativo Municipal para a aprovação das diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, tais como a Lei do Plano Diretor, a legislação de controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A proposta insculpida no substitutivo também encontra amparo na Lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), especialmente em seu art. 367, que estabelece a definição de normas e procedimentos especiais para possibilitar a regularização de edificações.

Por derradeiro, é preciso consignar que a situação da pandemia de COVID-19 consiste em gigantesco desafio mundial que para ser enfrentado demandará grande esforço conjunto dos Poderes constituídos, das autoridades e da sociedade e certamente exigirá novas formas de atuação e adaptações em várias áreas.

Em razão da necessidade de isolamento social, diversas medidas foram implementadas pela Administração Pública, dentre as quais a suspensão de prazos, tal como, a título ilustrativo, o Decreto 59.454/2020, que suspende o decurso do prazo previsto no § 2º do artigo 3º do Decreto nº 59.108, de 26 de novembro de 2019, que regulamenta o novo regimento para o procedimento eletrônico de emissão de autorizações para execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, consoante as disposições da Lei nº 13.614, de 2 de julho de 2003, bem como institui o Sistema de Gestão de Infraestrutura Urbana, denominado GEOINFRA.

Daí porque há amparo legal a sustentar o pretendido pelo presente substitutivo, isto é, a dilação de prazo para regularização de edificações, haja vista as dificuldades enfrentadas pela população ante o isolamento social imposto como forma de evitar a disseminação da pandemia do coronavírus.

Para aprovação, o projeto deverá contar com o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 3º, II, da Lei Orgânica.

Ante o exposto, somos pela LEGALIDADE

Quanto ao mérito a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, prima facie, tece um breve relato sobre a referida norma.

Sancionada em 16 de outubro de 2019, a lei entrou em vigência no dia 1º de janeiro de 2020, tendo como objetivo regularizar as edificações concluídas até a promulgação do Plano Diretor Estratégico que possuem condições adequadas de segurança e acessibilidade, mas que estão em situação irregular por não possuírem o devido licenciamento ou porque sua regularização foi inviabilizada por mudanças na legislação municipal.

A norma estabelece, de acordo com a complexidade, três categorias de regularização:

Regularização Automática: independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento serão consideradas regulares (salvo algumas exceções) as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h de padrões baixo e médio e que conste com isenção total na notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao ano de 2014;

Procedimento Declaratório: destinado às edificações com área total de construção de até 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), nos seguintes casos: (i) edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico da zona; (ii) edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP promovidas

pela Administração Pública Direta e Indireta; (iii) as residências unifamiliares - R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico da zona; (iv) as edificações residenciais com uso misto ou não residencial, desde que permitido na zona de uso, considerados de baixo risco e local de culto enquadrados nas sub categorias nR1 e nR2, observadas as normas em vigor;

Procedimento Comum: para as edificações que não se enquadrem nos procedimentos anteriores.

Cabe, ainda, destacar que nem todas as edificações podem ser regularizadas, existem exceções, tais como: (i) edificações que estejam ou avancem sobre logradouros ou terrenos públicos sem permissão; (ii) tenham sido objeto de Operação Interligada; (iii) sejam ou tenham sido objeto das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas; (iv) estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão; (v) atingidas por melhoramento viário previsto em lei, exceto aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 8 de novembro de 1988; (vi) não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura.

Baseado nesse contexto, conclui-se, sem sombras de dúvidas, que a medida proposta reveste-se de inegável interesse social, pois proporcionará a regularização de um número expressivo de edificações, razão pela qual a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente ao substitutivo apresentado.

Por fim, a Comissão de Finanças e Orçamento destaca que em face ao estado de calamidade pública instituído pelo Decreto nº 59.291, de 20 de março de 2020, e a atual necessidade de continuidade do enfrentamento da pandemia decorrente do coronavírus, esta propositura prorroga o prazo para protocolamentos dos documentos necessários para a regularização de que trata a Lei Municipal nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, para 31 de março de 2021.

A crise econômica gerada pela pandemia do coronavírus atingiu toda a população, fazendo com que o Estado implementasse diversas medidas no sentido de transferir renda para os cidadãos mais necessitados e/ou adiar o pagamento de obrigações, visando suavizar a redução da renda e do emprego. Neste sentido, essa propositura, se aprovada, permitirá o protocolamento de pedidos de muitas pessoas que perderiam o prazo por conta do enfrentamento da crise. Em alguns casos, haverá o pagamento de outorga onerosa, recurso que será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e utilizado para a realização de investimentos em prol dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor Estratégico.

Dessa forma, quanto ao aspecto financeiro, nada há a opor à propositura, visto que as despesas de sua execução serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Favorável, portanto, é o parecer.

Sala das Comissões, em 17/06/2020.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

CAIO MIRANDA

CELSO JATENE

JOÃO JORGE

RUTE COSTA

REIS

CLAUDIO FONSECA

SANDRA TADEU

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

DALTON SILVANO

CAMILO CRISTÓFARO  
ARSELINO TATTO  
JOSÉ POLICE NETO  
FÁBIO RIVA  
TONINHO PAIVA  
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO  
ISAC FELIX  
RICARDO TEIXEIRA  
ADRIANA RAMALHO  
SONINHA FRANCINE  
RODRIGO GOULART

Este texto não substitui os publicados no Diário Oficial da Cidade em 20/06/2020, p. 103 e em 30/06/2020, p. 74.

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).