



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Bruno Covas - Prefeito

Ano 64

São Paulo, quinta-feira, 17 de outubro de 2019

Número 197

GABINETE DO PREFEITO

BRUNO COVAS

LEIS

LEI Nº 17.202, DE 16 DE OUTUBRO DE 2019

(PROJETO DE LEI Nº 171/19, DO EXECUTIVO, APROVADO NA FORMA DE SUBSTITUTIVO DO LEGISLATIVO)

Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico.

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 25 de setembro de 2019, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de julho de 2014, nos termos do art. 367 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico – PDE, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no caput deste artigo.

§ 2º A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de “Notificação de Exigências Complementares – NEC”.

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, uso religioso e locais de culto em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

§ 5º Deverá constar no Certificado de Regularidade a ressalva de dispensa da exigência de vagas de estacionamento e área de Carga e Descarga.

§ 6º Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

§ 7º No caso de solicitação de regularização do disposto no art. 9º o Executivo poderá autorizar constar em uma única peça gráfica todos os apartamentos e áreas comuns que receberem construções não licenciadas após o certificado de conclusão.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de julho de 2014.

§ 1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme.

§ 2º Nas edificações de que trata o § 1º deste artigo não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente os acréscimos reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

CAPÍTULO II

DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II - tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;

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, na forma estabelecida no art. 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, exceto aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 8 de novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto;

VI - (VETADO)

VII - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no art. 247 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

CAPÍTULO III

DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente – APP;

III - situadas em área que necessite de consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Vão – SRPV;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV – DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, heliportos e helipontos que serão analisadas por legislação específica;

V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

VI - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

§ 1º As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

§ 2º Para os documentos tratados no caput deste artigo e que estejam sobre a competência de órgãos municipais, o prazo para a emissão do referido documento será de 30 dias, a partir da data de sua instrução completa.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolo de requerimento serão consideradas regulares 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.

§ 1º Não se aplica o caput deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo art. 3º desta Lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no caput deste artigo às hipóteses que dependam de anuências relacionadas nos itens I e II do art. 4º desta Lei, bem como àquelas que, conforme previsto em seu art. 13, demandem o recolhimento de outorga onerosa para a regularização, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no art. 9º.

§ 3º Os imóveis situados nas zonas ZOE, ZEP, ZEPAM, ZEPAG, ZERp, ZPDS e ZLT serão excluídos do procedimento automático.

§ 4º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do caput deste artigo por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º, 2º e 3º a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 5º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o caput deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial, e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 7º Para as edificações de que trata o caput deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público para regularização das edificações.

§ 8º Para as edificações de que trata o caput deste artigo, a inclusão e a comprovação de regularidade serão disponibilizadas ao interessado no prazo de 1 (um) ano após a regulamentação desta Lei.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até 31 de julho de 2014, com área total de construção de até 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no art. 22 desta Lei, nos seguintes casos:

I - as 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 (C.A.) básico da zona;

II - as 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 (C.A.) 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.

§ 1º Quando se tratar de imóveis com uso residencial com até 500m² o executivo poderá definir procedimento simplificado.

§ 2º Para os casos previstos no caput deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;

c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, relativo à área a ser regularizada, citado no art. 14 desta Lei;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - exceto as edificações instaladas em terrenos públicos, destinados ao uso institucional, uso religioso e locais de culto sem fins lucrativos, anteriormente a 8 de novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988, poderão ser regularizadas de acordo com a presente Lei;

V - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017.

§ 3º No procedimento declaratório se admite a emissão de apenas um comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

§ 4º As peças gráficas a que se refere o inciso V do § 2º deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário – CCM.

Art. 7º Os processos de que trata esta Lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade – DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 8º Os pedidos de regularização protocolados por meio do procedimento declaratório serão analisados e decididos pelo procedimento comum quando constatada alguma das seguintes situações:

I - apresentar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR expedido pelo INCRA;

II - incidência de duas ou mais zonas de uso na área de terreno objeto da regularização;

III - estiver localizado em zona ZOE ou ZEP;

IV - necessite de anuência ou autorização do órgão competente conforme descrito no art. 4º desta Lei;

V - necessite de execução de obras de adequação nos termos do § 2º do art. 1º;

VI - conste processo em andamento referente à regularização e/ou reforma de edificação;

VII - nos casos em que não seja emitido o Certificado de Quitação de ISS por pendência junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

VIII - quando necessitar de parcelamento do solo.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 9º A regularização das edificações de que trata esta Lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no art. 5º e no procedimento declaratório previsto em seu art. 6º, dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no art. 22, dos seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, relativo à área a ser regularizada citado no art. 14 desta Lei;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Exceto as edificações instaladas em terrenos públicos, destinados ao uso institucional, uso religioso e locais de culto sem fins lucrativos, anteriormente a 8 de novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988, poderão ser regularizadas de acordo com a presente Lei.

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, conforme art. 4º desta Lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do caput deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado, e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário – CCM.

Art. 10. Os processos de que trata esta Lei são considerados especiais e seguem o rito previsto nesta Lei aplicando-se subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos pedidos de que trata esta Lei são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade – DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 11. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) que descumprirem o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

a) reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;

b) construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = (0,15 \times (S - Sp)) \times IP \times t$, onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção; IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Parágrafo único. Esgotadas as possibilidades de atendimento das exigências nos casos previstos nas alíneas “a” e “b” do caput deste artigo, esta poderá:

I - ser convertida em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Art. 12. Além dos documentos referidos no art. 9º desta Lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO's;

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião – AFLR, para Locais de Reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas;

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 2º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou que possuam equipamentos de regularização de edificações verticais, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

§ 3º As edificações cujo certificado de regularização dependa da apresentação dos documentos citados nos itens I e II deste artigo, bem como o Certificado de Acessibilidade, será emitido com a apresentação dos respectivos protocolos, devendo, neste caso, constar do Certificado de regularização as ressalvas a serem definidas por decreto.

§ 4º No tocante a acessibilidade de templos religiosos incidirá as disposições do art. 18, § 2º, do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, alterado pelo Decreto Federal nº 10.014, de 6 de setembro de 2019.

CAPÍTULO VII

DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 13. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$C = (At/AC) \times V \times F_s \times F_p \times F_r$, onde:

C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Ac - área construída computável total do empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fs - fator de interesse social, conforme Quadro 16A anexo à Lei nº 13.885, de 2004;

Fp - fator de planejamento, conforme Quadro 15A anexo à Lei nº 13.885, de 2004;

Fr - fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos).

§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, observando-se o máximo de 12 (doze) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.