



DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES **E PERÍCIAS**

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

LEI MUNICIPAL Nº 17.202 DE 16 DE OUTUBRO DE 2.019

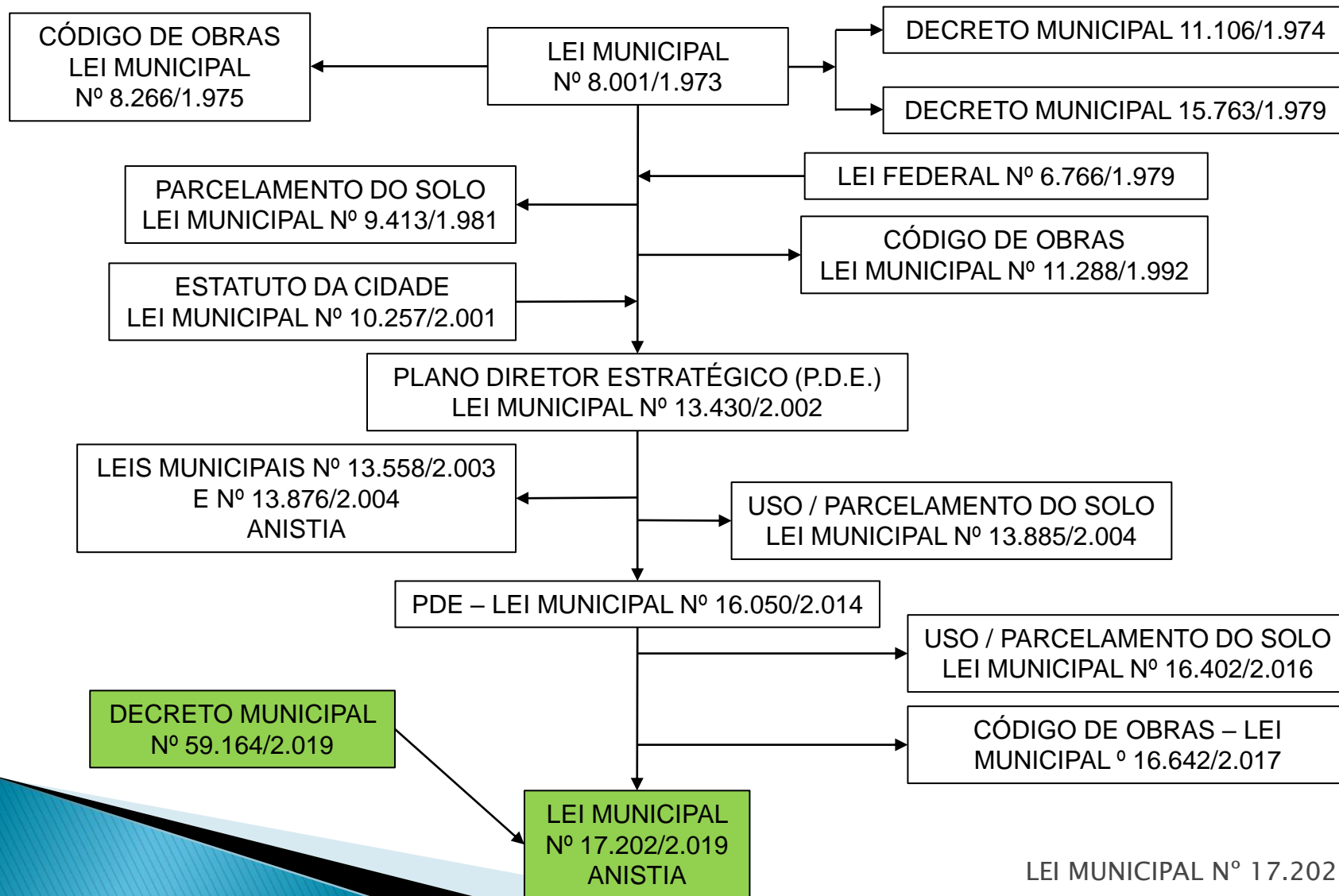
DECRETO MUNICIPAL Nº 59.164 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2.019

ENGENHEIRO CIVIL JONAS MATTOS
FEVEREIRO/2.020

SUMÁRIO

1. QUADRO SINÓPTICO DA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA
2. APRESENTAÇÃO
3. ESCOPO DA LEI MUNICIPAL Nº 17.202/2.019
4. FLUXOGRAMA DA LEI MUNICIPAL Nº 17.202/2.019
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS
6. AGRADECIMENTOS

1. QUADRO SINÓPTICO DA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA



2. APRESENTAÇÃO

O Município de São Paulo editou a Lei Municipal nº 17.202 em 16 de outubro de 2.019, conforme previsão do artigo nº 367 da Lei Municipal nº 16.050 – Plano Diretor Estratégico de 31 de julho de 2.014, que trata da **“regularização de edificações, condicionada quando necessário, à realização de obras”**. (grifo nosso/g.n)

A referida lei foi regulamentada pelo Decreto Municipal nº 59.164 de 21 de dezembro de 2.019.

A cidade de São Paulo, em seu reticulado urbano, possui inúmeras edificações irregulares que poderão, se submetidas a Lei 17.202, alcançar a regularidade, permitindo o uso e ocupação em diversas atividades, sejam elas: habitacionais, institucionais, comerciais e de serviços.

3. ESCOPO DA LEI MUNICIPAL Nº 17.202/2.019

A Lei Municipal nº 17.202/2.019 está dividida em 09 (nove) capítulos, que possuem de 29 (vinte e nove) artigos, que passaremos a apresentar:

3.1. Capítulo I – Das Disposições Gerais

O Capítulo I da referida lei possui 02 (dois) artigos (1º e 2º) e 09 (nove) parágrafos, que regem os seguintes temas:

- A edificação e/ou um conjunto de edificações, inseridas no mesmo lote e concluídas até 31/07/2.014 (Art. 367 - Lei 16.050/2.014), poderão ser regularizadas;
- Os quesitos de salubridade, segurança e estabilidade deverão ser observados;
- Poderão ser executadas obras de adequação para enquadramento na referida lei, através da NEC – Notificação de Exigências Complementares – em até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período;

- São passíveis de regularização usos institucionais (templo/cultos) em vias com largura maior ou igual a 8,00 metros.

3.2. Capítulo II – Dos Impedimentos à Regularização

O Capítulo II da referida lei possui 01 (um) artigo (3º) e 07 (sete) incisos, que tratam dos seguintes temas:

- Não são passíveis de regularização, as edificações instaladas sobre logradouros públicos ou atingidas por melhoramento público;
- Ainda, serão irregularizáveis àquelas submetidas as operações urbanas consorciadas, operações urbanas e operações interligadas;
- Também não são regularizáveis as edificações instaladas em faixa de proteção ambiental (APP's, Faixas de Represas), linhas de transmissão de alta tensão;
- Não atendimento a restrições urbanísticas dos loteamentos regularmente aprovados (Cia City).

3.3. Capítulo III – Das Anuências

O Capítulo III da referida lei possui 01 (um) artigo (4º), 06 (seis) incisos e 02 (dois) parágrafos, que regem os seguintes temas:

- Edificações tombadas e/ou inseridas em envoltórias de tombamento, necessitam de anuências*: CONPRES, CONDEPHAAT e IPHAN;
- Àquelas situadas em áreas de preservação ambiental (SMVMA, CETESB);
- Situadas em cones aeroviários – COMAER/SRPV;
- Torres de Telefonia (ERB's), que serão submetidas a legislação específica;
- Polo Gerador de Tráfego, licenciamento ambiental;
- Vilas – Anuência de **todos** os proprietários;

* Prazos para os órgãos envolvidos emitirem as anuências: 30 (trinta) dias.

3.4. Capítulo IV – Da Regularização Automática

O Capítulo IV da referida lei possui 01 (um) artigo (5º), 08 (oito) parágrafos, que tratam dos seguintes temas:

- Serão consideradas regulares as categorias de uso: R, R1 (uma unidade habitacional por lote) e R2h (duas ou mais unidades por lote agrupadas horizontalmente ou superpostas – frente para via pública e/ou condomínio), com isenção total de lançamento de IPTU no ano de 2.014;

- Não serão regularizadas automaticamente, edificações enquadradas nos artigos 3º e 4º e localizados nas zonas:
 - **ZOE** (Zona de Ocupação Especial), **ZEP** (Zona Especial de Preservação), **ZEPAM** (Zona Especial de Proteção Ambiental), **ZEPAG** (Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral), **ZERp** (Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental), **ZPDS** (Zona de Proteção de Desenvolvimento Sustentável), **ZLT** (Zona de Lazer e Turismo), zonas estas referenciadas na Lei 13.885/2.004;
- Cancelamento de Multas incidentes pela legislação edilícia, aos imóveis sujeitos à regularização automática;
- Isenção de preços públicos;
- Site: meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br.

3.5. Capítulo V – Do Procedimento Declaratório

O Capítulo V da referida lei possui 03 (três) artigos (6º, 7º e 8º), 15 (quinze) incisos e 06 (seis) parágrafos, que regem os seguintes temas:

- Edificações com até 1.500,00m² de área construída total (31/07/2.014):
 - Residências Multifamiliares com 10,00m de altura, 20 unidades e não ultrapasse o Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) básico da zona;
 - HIS (Habitação de Interesse Social), HMP (Habitação de Mercado Popular);
 - Residenciais Unifamiliares (R1) com o básico C.A. da Zona de Uso;
 - nR1 e nR2;
 - Uso Residencial com até 500,00m² de Área Construída total, o executivo poderá definir procedimento próprio (definido no Decreto nº 59.164/2.019 como Procedimento Declaratório Simplificado).

- Requerimento Eletrônico pelo possuidor/proprietário:
 - Preço Público: R\$ 10,00/m² da área a ser regularizada, exceto para HIS* e HMP**;
 - ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) da área a ser regularizada;
 - Matrícula , escritura, protocolo usucapião;
 - Peças gráficas simplificadas com Responsabilidade Técnica (Lei Municipal Nº 16.642/2.017) e rito processual;
 - Instâncias Decisórias: Supervisor/Diretor e Coordenador;
 - Comunique-se: 30 (trinta) dias para atendimento com 01 (uma) prorrogação;
 - Indeferimento: 60 (sessenta) dias para reconsideração;
 - Serão convertidos pelo procedimento comum: Imóvel Rural, Duas ou Mais Zonas de Uso no mesmo lote; ZOE ou ZEP, NEC, quando necessitarem de parcelamento de solo.

* **HIS** – Habitação de Interesse Social

** **HMP** – Habitação de Mercado Popular

- **Procedimento Declaratório Simplificado*:**

- Edificações com até 500,00m² de área construída total nas categorias de uso **R, R1 e R2h;**
 - Requerimento Eletrônico pelo possuidor/proprietário;
 - Preço público: R\$ 10,00/m² da área a ser regularizada, exceto HIS e HMP;
 - ISSQN da área a ser regularizada;
 - Matrícula, escritura, protocolo usucapião;
 - Peças gráficas simplificadas (Lei Municipal nº 16.642/2.017) sem Responsabilidade Técnica, sem rito processual;
 - Não há “comunique-se”;
 - Peças técnicas arquivadas para consulta, sem chancela.

* Regulamentado pelo D.M. 59.164/2.019

3.6. Capítulo VI – Do Procedimento Comum Para Regularização das Demais Edificações

O Capítulo VI da referida lei possui 04 (quatro) artigos (9º, 10º, 11º e 12º), 11 (onze) incisos e 08 (oito) parágrafos, que tratam dos seguintes temas:

- Edificações não enquadradas nos artigos 5º e 6º da Lei 17.202/2.019:
 - Requerimento eletrônico, responsável técnico, procedimento comum;
 - Preço Público: R\$ 10,00/m² para a área a ser regularizada, ISSQN;
 - Escritura, Matrícula, Protocolo de Usucapião;
 - Peças Gráficas Simplificadas (Lei 16.642/2.017);
 - Anuência Prévia (CONPRESP, CONDEPHAAT, IPHAN, SMVM, CETESB);
 - Instâncias Decisórias: Supervisor, Coordenador;
 - Comunique-se: 30 dias para atendimento;
 - Indeferimento: 60 dias para reconsideração.

- Permeabilidade: 15% da área do terreno no mínimo e/ou reservatório de detenção cujo dimensionamento é dado por $V = \{0,15 \times (S - S_p)\} \times IP \times t$, onde:

V = Volume de Detenção, S = Área do Terreno, S_p = Área livre do terreno, IP = 0,06m³/h e t = 1 hora.

NOTA: O Decreto Municipal nº 59.164 estabelece que Terrenos que possuam área impermeabilizada superior a 500,00m², sem observação da reserva em 15% para a permeabilidade, serão objeto de regularização.

Caso não sejam atendidos os quesitos mínimos, a obrigação de permeabilidade poderá ser convertida em recursos financeiros depositados no FUNDURB, com a seguinte equação:

$C = V \times B \times Fca$, onde

C = Valor da Contrapartida financeira (R\$)

V = Volume do Dispositivo (m³)

B = Valor estimado para execução do dispositivo (SIURB / EDIF)

Fca = Fator de Compensação ambiental igual a 2,00 (dois)

- Até 750,00m² - AVCB (Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e não necessita de Certificado de Segurança em edificações não residenciais, podendo o AVCB ser substituído por Atestado Técnico emitido por profissional habilitado;
- C.L.C.B. – Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros para locais de reunião com capacidade inferior a 250 pessoas;
- A.F.L.R. – Alvará de Funcionamento do Local de Reunião para locais com capacidade superior a 250 pessoas;
- Sem equipamentos (somente a edificação);
- Acessibilidade (Decretos Federais nºs 5.296/2.004 e 10.014/2.019).

3.7. Capítulo VII – Da Outorga Onerosa Para Fins de Regularização

O Capítulo VII da referida lei possui 01 (um) artigo (13º), 04 (quatro) incisos e 09 (nove) parágrafos, que regem os seguintes temas:

- Caso a regularização da edificação ultrapasse o C.A. básico do Zoneamento, será necessário o recolhimento de outorga onerosa até o limite do C.A. máximo permitido na mesma zona. O cálculo da outorga onerosa (contrapartida financeira – C) é dado pela seguinte expressão:

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr$, onde:

- At = Área do Terreno (m^2);
- Ac = Área Construída Computável (m^2);
- V = Valor do Terreno – Quadro 14 – Anexo a Lei 16.050/2.014;
- Fs = Fator Social – Quadro 16A – Anexo a Lei 13.885/2.004;
- Fp = Fator Planejamento – Quadro 15A – Anexo a Lei 13.885/2.004;
- Fr = Fator de Regularização estipulado em 1,20;

- O pagamento da Contrapartida Financeira (Outorga Onerosa) poderá ser parcelado em 12 (doze) parcelas, com parcela mínima de R\$ 500,00;
- As coberturas destinadas à estacionamento serão computadas para fins de outorga onerosa, se ultrapassarem os limites previstos na L.M. 16.050/2.014;
- Edificações de uso institucional e/ou prestadores de serviços sociais (filantrópicos) não recolherão outorga onerosa;
- Necessitando de demolição da edificação com a finalidade de enquadramento no C.A. máximo, será apreciado com desvalia de 0,50 (cinquenta centésimos) no valor obtido na expressão de outorga onerosa, referente a área excedente;
- O despacho de deferimento da Regularização será exarado quando da quitação da outorga onerosa;

- As Leis específicas (especiais), com seus C.A. máximos, serão admitidas:
 - 8.006/1.974 – Lei de Hotéis;
 - 13.703/2.003 – Lei de Teatros;
 - 14.242/2.006 – Lei de Hospitais;
 - 15.526/2.012 – Lei de Escolas e Hospitais.

3.8. Capítulo VIII – Do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN Para Fins de Regularização

O Capítulo VIII da referida lei possui 02 (dois) artigos (14º e 15º) e 10 (dez) parágrafos, que tratam dos seguintes temas:

- Valores regradados pela pauta fiscal;
- Edificações de uso exclusivo residencial (Regularização Automática), não recolherão ISSQN;
- Recolhimento de ISSQN para acréscimo e/ou decréscimo de área construída;
- Sob nenhuma hipótese será devolvido ISSQN, caso ocorra desistência do processo de regularização;
- O certificado de Regularização será emitido, independente da quitação de multas de natureza tributária.

3.9. Capítulo IX – Das Disposições Finais

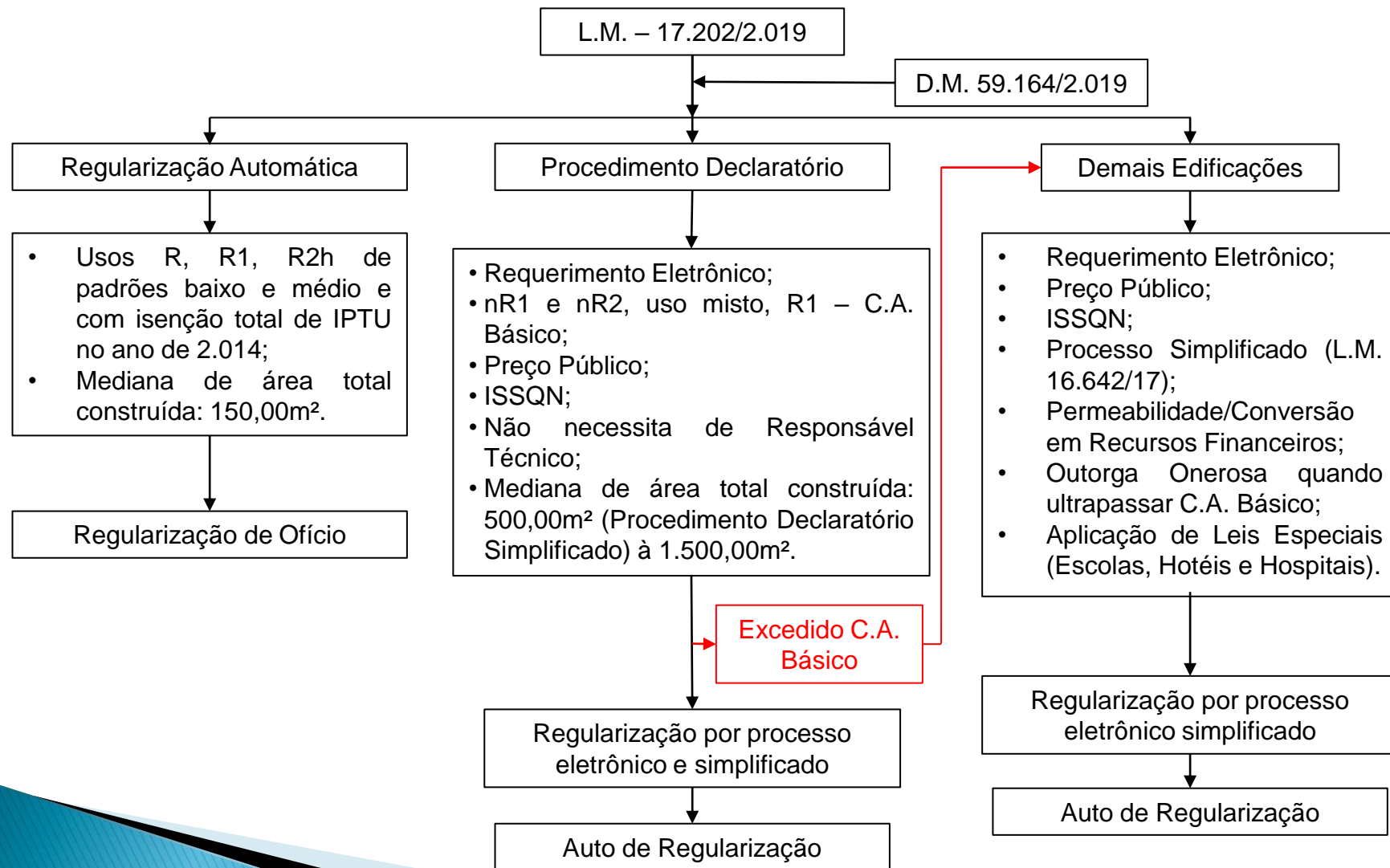
O Capítulo IX da referida lei possui 14 (quatorze) artigos (16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º, 22º, 23º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º e 29º) e 02 (dois) parágrafos, que regem os seguintes temas:

- Processos de Regularização em andamento, poderão optar pela análise nos parâmetros desta lei (1.987, 1.994, 2.003);
- A regularização da edificação junto a P.M.S.P., implica no atendimento de parâmetros estaduais e federais;
- Inveracidade declaratória implicará na anulação da regularização deferida;
- A Prefeitura não reconhece o direito de propriedade do terreno e da edificação;
- Nas categorias de uso R1 e R2h, a regularização da edificação reconhecerá o desdobro do lote;
- A edificação instalada em parcelamento do solo irregular, só poderá ser regularizada após a emissão do Auto de regularização do referido parcelamento.

- A regularização independe do pagamento de multas de natureza tributária;
- O prazo para ingresso dos processos de regularização será de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por até 03 (três) períodos à critério do executivo;
- Em processos de regularização em andamento, o imóvel não será multado por falta de licença de funcionamento;
- Isenção de taxas para: templos religiosos, HIS, HMP, Institucionais* (Hospitais Filantrópicos), inclusive locados;
- Garagens de ônibus, concessionárias de serviço público, estão dispensadas de atendimento do C.A. mínimo.

***NOTA:** Não especificado no D.M. 59.164/2.019

4. FLUXOGRAMA DA LEI MUNICIPAL 17.202/2.019



5. REFERÊNCIAS

FIORANTI, C.; Rezende, A. C. F. A Prática nos Processos e Registro de Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínio e Loteamentos Urbanos – 6ª Edição. São Paulo. Editora: Copola, 2.000.

LEI MUNICIPAL N.º 13.430 DE 13 DE SETEMBRO DE 2.002.

LEI MUNICIPAL N.º 13.885 DE 28 DE AGOSTO DE 2.004.

CENEVIVA, W. Lei dos Registros Públicos Comentada – 19ª Edição. São Paulo. Editora: Saraiva, 2.009.

AMADEI, V. C.; AMADEI V. A. Como Lotear Uma Gleba. O Parcelamento do Solo Urbano Em Seus Aspectos Essenciais – 4ª edição. São Paulo. Editora: Millenium, 2.014.

LEI MUNICIPAL N.º 16.050 DE 31 DE JULHO DE 2.014.

LEI MUNICIPAL N.º 16.402 DE 22 DE MARÇO DE 2.016.

LEI FEDERAL N.º 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2.017.

LEI MUNICIPAL N.º 16.642 DE 09 DE MAIO DE 2.017.

LEI MUNICIPAL N.º 17.202 DE 16 DE OUTUBRO DE 2.019.

DECRETO MUNICIPAL Nº 59.164 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2.019.

6. AGRADECIMENTOS

Um agradecimento especial ao Instituto de Engenharia pela oportunidade concedida através de seus membros:

Dr. Eduardo Lafraia – Presidente do Instituto de Engenharia

Dr. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – Vice-Presidente de Atividades Técnicas

Dr. Ricardo Henrique de A. Imamura – Coordenador da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Dr. José Fiker – Assessor Especial da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Dra. Débora Sanches de A. Marinello – Diretora do Departamento de Engenharia de Produção

Dra. Miriana Marques – Vice-Presidente de Assuntos Internos

- * Trabalho Elaborado pelo **Engenheiro Jonas Mattos**
Telefones: (11) 3685.9289 – 3682.6633
e-mail: jonasmattos@uol.com.br