

## DECRETO Nº 45.324, DE 24 DE SETEMBRO DE 2004

*Regulamenta a Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004, que dispõe sobre a regularização de edificações.*

**MARTA SUPLICY**, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**DECRETA:**

### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Seção I - Da Regularização das Edificações**

**Art. 1º** A Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004, que dispõe sobre a regularização de edificações, fica regulamentada na conformidade das disposições deste decreto.

§ 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas até 13 de setembro de 2002, que, embora não atendam às normas da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, bem como observem o disposto na Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e neste decreto.

§ 2º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização estava, em 13 de setembro de 2002, com as paredes erguidas e a cobertura executada, mediante declaração do interessado em planta.

§ 3º A Prefeitura do Município de São Paulo poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a permeabilidade, a acessibilidade e a conformidade do uso.

**Art. 2º** As obras de adequação, referidas no § 3º do artigo 1º deste decreto, serão especificadas por meio de Notificação de Exigências Complementares - NEC, devendo ser exigido o profissional habilitado, quando necessário.

§ 1º Será concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos para a execução das obras referidas na NEC, prorrogáveis por igual período, excetuada a hipótese prevista no § 4º do artigo 10 deste decreto, devendo ser apresentadas fotos comprovando o atendimento à NEC.

§ 2º O não atendimento às exigências contidas na NEC implicará o indeferimento do pedido de regularização, com a aplicação das penalidades cabíveis.

#### **Seção II - Das Condições e Impedimentos à Regularização**

**Art. 3º** Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos na zona de uso pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 4º** Poderão também ser regularizadas as edificações que:

I – 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, devendo, para tanto, apresentar, no mínimo, um dos seguintes documentos:

- a) "Habite-se";
- b) Alvará de Conservação;
- c) Auto de Vistoria;
- d) Auto de Conclusão;
- e) Auto de Regularização;
- f) Certificado de Conclusão;
- g) Auto de Licença de Localização e Funcionamento;
- h) Alvará de Funcionamento;
- i) Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR;
- j) Auto de Verificação de Segurança - AVS;
- l) licenças estaduais e federais;
- m) contrato social devidamente registrado;
- n) outros documentos poderão ser aceitos a critério da Comissão de Edificações e Uso do Solo - Ceuso.

II – abriguem uso residencial não enquadrado nas categorias de uso R1, R2 e R3, classificadas como categoria de uso R, conforme Resolução SEMPLA/CZ/114/85, com exceção daquelas situadas nas zonas de uso Z1, Z14, Z15, Z16 e em corredores de uso especial lindeiros a zona de uso Z1, e apresentem as seguintes condições:

- a) 2 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, bem como isoladas, no mesmo lote;
- b) até 2 (dois) pavimentos acima do térreo.

**Art. 5º** A regularização das edificações enquadradas nas situações descritas a seguir, além do atendimento às disposições deste decreto, dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente quando:

I – tombadas, preservadas, contidas no perímetro de área tombada, localizadas no raio envolvente do bem tombado, com a anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT e/ou do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - COMPRESP;

II – situadas em área de proteção dos mananciais com a anuência do Departamento de Uso do Solo Metropolitano - DUSM da Secretaria Estadual de Meio Ambiente - SEMA;

III – situadas em área de proteção dos aeroportos, com a anuência do Comando Aéreo Regional - IV COMAR;

IV – abrigarem atividades enquadradas na categoria de uso E4, desde que obedecidos os índices estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, excetuada a situação prevista no artigo 6º deste decreto;

V – localizadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, com a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila e parecer favorável da SEMPLA;

VI – situadas em Áreas de Proteção Ambiental - APAs, com a anuência da Secretaria Estadual do Meio Ambiente - SEMA, e quando for o caso, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA;

VII – abrigarem atividades consideradas Pólos Geradores de Tráfego, conforme Seção 4D do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, e Lei nº 10.334, de 13 de julho de 1987, com a apresentação da Certidão de Diretrizes de Pólo Gerador de Tráfego e Termo de Aceitação de Obras e melhorias no Sistema Viário emitidos pela Secretaria Municipal de Transportes - SMT;

VIII – abrigarem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, listadas na Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997, complementada por aquelas relacionadas no artigo 3º da Lei Federal nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, e na Resolução nº 61/2001 do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, ouvidas as Secretarias do Estado do Meio Ambiente - SEMA e a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA.

§ 1º A anuência do COMPRESP estará dispensada nas situações para as quais tenham sido editadas resoluções com parâmetros definidos, que deverão ser observados para a regularização.

§ 2º No caso de edificações enquadradas no inciso VII do "caput" deste artigo que já tenham sido objeto de Certidão de Diretrizes de Pólo Gerador de Tráfego, poderá ser dispensada a apresentação de nova Certidão mediante parecer favorável de SMT.

**Art. 6º** As edificações que abriguem instalações de Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torres de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Radiofrequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações de Rádio Celular, Miniestações de Rádio Celular, Microcélulas de Rádio Celular, contêineres e demais equipamentos que compõem as Estações Rádio-Base - ERBs serão regularizadas nos termos deste decreto, independentemente da regularização dos equipamentos, que deverá ser obtida nos termos da Lei nº 13.756, de 16 de janeiro de 2004, e do Decreto nº 44.944, de 30 de junho de 2004.

**Parágrafo único.** Nos casos descritos no "caput" deste artigo, deverão constar do Auto de Regularização ressalvas referentes ao não reconhecimento da regularidade dos equipamentos referidos no inciso IV do artigo 3º da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, bem como que deverão ser regularizados ou retirados no prazo estabelecido no artigo 26 do Decreto nº 44.944, de 2004, sob pena de cancelamento do mencionado auto.

**Art. 7º** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e deste decreto, as edificações que:

I – estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II – estejam situadas em zonas de uso Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a zona de uso Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na Legislação de Uso e Ocupação vigente, excetuadas aquelas para as quais se comprove que, na época da instalação da atividade, o uso era permitido, de acordo com inciso I do artigo 4º deste decreto;

III – tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;

IV – tenham sido objeto de Operações Urbanas definidas por lei anterior a 15 de abril de 2003, e se enquadrem em qualquer uma das seguintes situações:

- a) estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- b) os interessados não tenham cumprido as contrapartidas estabelecidas na respectiva Certidão da Operação;
- c) apresentem desvirtuamento do uso concedido na respectiva Certidão da Operação;
- d) ultrapassem 20% (vinte por cento) da área total construída constante do Alvará de Execução do projeto aprovado que vinculou a Certidão da Operação, considerando este limite para as áreas computáveis e não computáveis;

V – tenham sido objeto das Operações Urbanas Centro ou Água Branca, as quais devem obedecer, para fins de regularização, a legislação específica;

VI – estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

VII – estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

VIII – estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares, quando a Municipalidade for parte;

IX – estejam localizadas em zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z17, Z18, em corredores de uso especial Z8CR1, Z8CR5 e Z8CR6 e não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985;

X – estejam situadas em ruas sem saída com largura inferior a 10,00m (dez metros) e abriguem usos diversos do residencial;

XI – apresentem vãos de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) voltado para a divisa do lote, excetuados os seguintes casos:

- a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;
- b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;
- c) quando for apresentada anuência, por escrito, do vizinho, devidamente identificado como proprietário, acompanhada de cópia da matrícula de seu imóvel.

§ 1º Excetua-se do inciso I do "caput" deste artigo as saliências que avancem sobre o logradouro e que apresentem dimensão de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) a mais sobre os limites estabelecidos na Tabela 10.12.1 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações, desde que apresentem altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao passeio público.

§ 2º Para efeito de comprovação do cumprimento da contrapartida estabelecida na Operação Urbana, bem como do uso da edificação, mencionados nas alíneas "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo, deverá ser apresentada Certidão de Quitação emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA.

§ 3º Excetua-se do disposto no inciso VII do "caput" deste artigo as edificações construídas em imóveis atingidos por melhoramento viário, quando houver declaração expressa do interessado renunciando à indenização pelas benfeitorias regularizadas e atingidas quando da execução do melhoramento, devendo constar ressalva no Auto de Regularização quanto a não indenização das referidas benfeitorias.

### **Seção III - Das Áreas Impermeabilizadas**

**Art. 8º** As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na Lei nº 11.228, de 1992, somente poderão ser regularizadas se atenderem a uma das seguintes exigências:

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

II – construção de reservatório, conforme o disposto no artigo 2º da Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002;

III – assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental, previsto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade, e na Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, perante a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMMA.

**Parágrafo único.** O atendimento ao estabelecido nos incisos I e II deste artigo será efetivado mediante demonstração gráfica e declaração em planta.

### **Seção IV - Da Segurança de Uso das Edificações**

**Art. 9º** As indústrias, os comércios, os serviços, os locais de reunião com lotação igual ou superior a 100 (cem) pessoas e as edificações com área construída acima de 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), por ocasião do pedido de regularização, deverão apresentar:

I – Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB em vigência, ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais -NTO, para:

a) indústrias, comércios e serviços que depositem e/ou manipulem produtos químicos perigosos que não sejam armazenados em tanques fixos, com qualquer área construída;

b) edificações com área superior a 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), que necessitem do Sistema Básico de Segurança nos termos da Lei nº 11.228, de 1992 - Código de Obras e Edificações;

c) edificações residenciais verticais com altura superior a 9,00m (nove metros);

d) edificações térreas com lotação superior a 100 (cem) pessoas, que atendam ao Capítulo 12 e que não ultrapassem os limites da Tabela 12.11.5.1, ambos da Lei nº 11.228, de 1992 - Código de Obras e Edificações;

II – Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para locais de reunião com capacidade superior a 100 (cem) pessoas;

III – Auto de Verificação de Segurança - AVS, Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança ou Alvará de Funcionamento de Equipamentos de Segurança para as edificações com altura superior a 9,00m (nove metros) ou que contenha pavimento com capacidade superior a 100 (cem) pessoas e necessitem de Sistema Especial de Segurança nos termos da Lei nº 11.228, de 1992, exceto as de uso residencial.

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação deste artigo, considera-se:

I – altura da edificação, o desnível real entre o pavimento de saída e o último pavimento, excluído o ático;

II – capacidade do pavimento, a lotação calculada de acordo com os critérios da Lei nº 11.228, de 1992;

III – edificação residencial vertical, também aquela que contém nos pavimentos térreo e/ou naquele imediatamente contíguo, usos classificados nas categorias de uso C1, S1, I1 e E1.

**Art. 10.** A documentação referida nos incisos I, II e III do "caput" do artigo 9º deste decreto ou o protocolo de seu requerimento deverá ser apresentado no ato do protocolamento do pedido de regularização, nos termos do artigo 12 deste decreto.

§ 1º Na hipótese de não ser apresentada a documentação ou o protocolo de que trata o "caput" deste artigo, será concedido um único prazo, comunicado pelo setor responsável pela análise, para a apresentação desta documentação, dispensado do prévio Termo de Consulta no caso de Alvará de Funcionamento para Local de Reunião - AFLR, sendo que o não atendimento no prazo de 60 (sessenta) dias ensejará o indeferimento do processo de regularização.

§ 2º No caso do indeferimento mencionado no § 1º deste artigo, havendo recurso, conforme previsto no § 4º do artigo 32 deste decreto, a apresentação da documentação ou do protocolo de que trata este artigo é condição para o prosseguimento de sua análise; caso contrário o recurso será indeferido.

§ 3º Na hipótese de a edificação possuir a documentação referida no inciso III do "caput" do artigo 9º deste decreto e a área a regularizar for inferior a 10% (dez por cento) da área constante dos referidos documentos, poderá ser expedido o Auto de Regularização, mediante apresentação do protocolo do pedido de emissão de novo documento de que trata o inciso III do "caput" do artigo 9º deste decreto, observado o prazo previsto no § 4º deste artigo, sob pena de cancelamento do Auto de Regularização.

§ 4º Os prazos máximos para a execução das obras e serviços necessários para adaptação das edificações às normas de segurança, contados a partir da emissão da Intimação para Execução de Obras e Serviços - IEOS pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou pelas Subprefeituras, são de 180 (cento e oitenta) dias para os locais de reunião e de 360 (trezentos e sessenta) dias para as demais edificações, podendo, tais prazos, ser prorrogados uma única vez por igual período.

§ 5º Decorrido o prazo estabelecido no § 4º deste artigo sem comprovação do atendimento às exigências de segurança, o pedido de regularização deverá ser indeferido e aplicadas as sanções previstas nas Leis nº 9.433, de 1º de abril de 1982, nº 10.348, de 4 de setembro de 1987, e nº 11.228, de 1992 - Código de Obras e Edificações.

§ 6º Os documentos citados no artigo 9º deste decreto, bem como o Certificado de Acessibilidade, que tenham como pré-requisito a comprovação da regularidade da edificação, poderão ser emitidos mediante a apresentação do protocolo do pedido de regularização, após parecer favorável do órgão competente pela sua análise.

**Art. 11.** As edificações que possuam tanques fixos de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos e gasosos, ou aparelhos de transporte horizontal ou vertical indicados na Lei nº 10.348, de 1987, poderão ser regularizadas independentemente da regularidade desses equipamentos, devendo constar do Auto de Regularização a ressalva de que não reconhece sua regularidade.

**Parágrafo único.** O uso dos equipamentos referidos no "caput" deste artigo dependerá de pedido subordinado ao atendimento da legislação específica e das respectivas normas técnicas quanto à segurança de uso, por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento de Equipamentos e Alvará de Funcionamento de aparelhos de transporte vertical ou horizontal, a serem emitidos pelo Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

## **CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO**

### **Seção I - Disposições Gerais**

**Art. 12.** A regularização da edificação dependerá da apresentação pelo proprietário, possuidor do imóvel, ou seu representante legal devidamente identificado, dentro do prazo estabelecido no artigo 31 deste decreto, dos seguintes documentos:

I – requerimento, mediante formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos na Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e neste decreto, com endereço completo do interessado e do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

II – cópia da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício de 2002, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III – comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço de expediente, no valor de R\$20,00 (vinte reais), incluída a taxa bancária;

b) taxa específica para regularização, no valor R\$ 2,90 (dois reais e noventa centavos) por metro quadrado de área a ser regularizada;

IV – comprovante de recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, observando o disposto no Capítulo VI deste decreto;

V – cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de

compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, desde que comprovada sua origem perante o Cartório de Registro de Imóveis, por meio da respectiva transcrição ou matrícula;

VI – declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico, acompanhada de cópia da ata da assembléia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VII – peças gráficas compostas de plantas e cortes da edificação, em 2 (duas) vias, assinadas pelo proprietário, possuidor, ou seu representante legal, observadas as normas em vigor de padronização de projeto e as regras relativas ao processo especial de aprovação de projetos de edificações, com a exceção prevista no artigo 16 deste decreto, devendo ainda constar das plantas:

a) declaração, sob as penas da lei, de que configuram fielmente o terreno e as construções existentes em 13 de setembro de 2002;

b) o uso da edificação, bem como a destinação dos compartimentos;

c) a identificação das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso;

d) a identificação das áreas permeáveis e do reservatório, se exigidos, de acordo com o artigo 8º deste decreto;

VIII – cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente até 15 de abril de 2003, se houver, sendo admitidas divergências para menor e de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior entre a área da edificação e aquela constante na documentação, conforme estabelecido na Seção 7A do Decreto nº 32.329, de 1992;

IX – 1 (uma) via do memorial industrial, conforme padrão estabelecido pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário da empresa, quando se tratar de uso industrial;

X – 2 (duas) vias do memorial descritivo referente ao desdobro do lote para as situações previstas no parágrafo único do artigo 38 deste decreto;

XI – cópia dos demais documentos exigidos neste decreto, quando for o caso:

a) comprovação da instalação do uso não-conforme de acordo com artigo 4º, inciso I, deste decreto;

b) anuências e pareceres, conforme exigido no artigo 5º deste decreto;

c) Certidão de Diretrizes da Secretaria Municipal de Transportes - SMT já emitida para a edificação regular existente;

d) Certidão de Quitação emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA referente à Operação Urbana;

e) declaração informando se a edificação a ser regularizada é objeto de ação judicial de que a Municipalidade seja parte, nos termos do artigo 7º, inciso VIII, deste decreto;

f) anuência do vizinho para a abertura localizada a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, nos termos do inciso XI do artigo 7º deste decreto, acompanhado de cópia do IPTU do lote vizinho;

g) comprovação da segurança de uso da edificação nos termos do artigo 9º deste decreto;

XII – os pedidos de regularização de que trata o artigo 6º deste decreto deverão ser acompanhados de declaração do proprietário noticiando a existência do equipamento.

§ 1º Quando se tratar de edificações com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e edificações enquadradas nos artigos 9º e 11 deste decreto, as peças gráficas de que trata o inciso VII do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado que se responsabilizará pela higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade da edificação, bem como pela fidelidade das plantas.

§ 2º Quando se tratar de residências e nos casos descritos no artigo 15 deste decreto, as peças gráficas nele mencionadas poderão ser simplificadas, contendo, no mínimo, os seguintes elementos necessários à análise:

I – localização do imóvel, identificando o nome da rua e o número do imóvel, sendo dispensável a identificação do zoneamento, cuja verificação será feita pelo técnico responsável pela análise;

II – implantação da edificação no lote, com a representação dos compartimentos, a sua destinação e as medidas correspondentes, em qualquer escala ou apresentação que permita o cálculo da área;

III – indicação do uso da edificação, especificando, no caso de imóvel não residencial, o tipo da atividade, não sendo necessário referir-se às categorias de uso previstas pela LPUOS, cuja correspondência será realizada pelo técnico responsável pela análise e indicada no Auto de Regularização;

IV – declaração, sob as penas da lei, de que as peças gráficas configuram fielmente o terreno e as construções existentes em 13 de setembro de 2002.

§ 3º Não será aceito o requerimento citado no inciso I desacompanhado dos demais documentos referidos nos incisos II, III, V e VII, todos do "caput" deste artigo.

§ 4º A Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e as Subprefeituras disponibilizarão o requerimento mencionado no inciso I do "caput" deste artigo, por meio do sistema informatizado de processos da Prefeitura do Município de São Paulo, para que a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF apure e lance os impostos devidos.

**Art. 13.** O requerimento e as guias de recolhimento para regularização com base neste decreto, mencionados em seu artigo 12, poderão ser obtidos:

I – na Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, nas Subprefeituras e na Secretaria Municipal das Subprefeituras -SMSP;

II – por meio eletrônico, no endereço da Prefeitura do Município de São Paulo- PMSP, [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br).

**Parágrafo único.** O requerimento e as guias deverão ser preenchidos conforme as instruções contidas, devendo também ser recolhido o valor específico na rede bancária autorizada.

### **CAPÍTULO III - REGULARIZAÇÃO "EX OFFICIO"**

**Art. 14.** Independentemente de solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais e as residenciais com uso misto nos termos da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, desde que permitido na zona de uso, com área construída total de até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), localizadas em terrenos com lançamento fiscal, para o exercício de 2002, já desdobrado e no qual conste essa área construída.

§ 1º Não poderão se beneficiar das disposições deste artigo, devendo o interessado requerer a regularização nos termos da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e deste decreto, as edificações:

I – que abriguem uso residencial misto com uso industrial, ou para depósito ou comércio de produtos perigosos;

II – cuja área construída objeto de regularização seja diferente da área construída lançada na Notificação-Recibo do IPTU;

III – enquadradas nos artigos 5º e 27 deste decreto;

IV – para as quais tenha sido protocolado pedido de regularização de acordo com os artigos 12 e 15 deste decreto.

§ 2º Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos no § 1º deste artigo ou no artigo 7º deste decreto, o documento de regularidade expedido automaticamente será declarado nulo e aplicadas as sanções cabíveis.

§ 3º A PMSP enviará ao interessado o Certificado de Regularidade da edificação enquadrada neste artigo no prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da publicação deste decreto, no endereço de entrega constante da Notificação-Recibo do respectivo IPTU, devendo constar no referido documento a obrigatoriedade de atendimento às disposições previstas nos artigos 3º e 21 da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, não sendo devido qualquer tipo de taxa ou preço público.

§ 4º O documento de que trata o § 3º deste artigo será considerado hábil para obtenção do Auto de Licença de Localização e Funcionamento no caso de usos mistos, desde que permitidos na zona de uso.

§ 5º Por opção do interessado, poderá ser requerido "visto em planta", conforme o artigo 15 deste decreto, a qualquer tempo, independentemente do prazo estabelecido no artigo 31 deste decreto.

### **CAPÍTULO IV - PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO**

**Art. 15.** Poderá ser requerida a regularização por meio do procedimento simplificado estabelecido neste Capítulo para edificação com área total de construção de até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), nos seguintes casos:

I – destinada ao uso residencial;

II – destinada ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos;

III – destinada a outros usos permitidos na zona, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo às edificações de que trata o inciso II do artigo 4º deste decreto com, no mínimo, 2 (duas) unidades habitacionais e, no máximo, 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área total de construção e, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima do térreo.

§ 2º Não se aplicam as disposições deste artigo às edificações enquadradas nos artigos 5º e 27 deste decreto.

§ 3º Para os casos previstos neste artigo deverão ser apresentados somente os seguintes documentos:

I – requerimento, mediante formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos na Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e neste decreto, com endereço completo do interessado e do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

II – cópia da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do exercício de 2002, relativa ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III – comprovante de recolhimento do preço de expediente no valor de R\$ 20,00 (vinte reais), incluída a taxa bancária;

IV – cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, por meio de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, desde que comprovada sua origem perante o Cartório de Registro de Imóveis, mediante a respectiva transcrição ou matrícula;

V – peças gráficas simplificadas, conforme disposto no § 2º do artigo 12 deste decreto;

VI – comprovante do recolhimento da taxa específica para regularização no valor R\$ 2,90 (dois reais e noventa centavos) por metro quadrado de área a ser regularizada, somente para a situação prevista no inciso III do "caput" deste artigo.

§ 4º Após a regularização das edificações de que trata este artigo, serão canceladas as multas sobre elas incidentes, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até 15 de abril de 2003, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º O disposto no § 4º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste sua desistência expressamente no processo, pagando as custas e os honorários.

**Art. 16.** Quando a regularização se referir a alteração interna de uma unidade da edificação ou a obras complementares definidas na Lei nº 11.228, de 1992, - Código de Obras e Edificações,

sendo o restante da edificação regular, a peça gráfica de que trata o inciso VII do "caput" do artigo 12 e o inciso V do § 3º do artigo 15, ambos deste decreto, poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação da projeção do restante construído.

## **CAPÍTULO V - DA OUTORGA ONEROSA**

**Art. 17.** A regularização das edificações com área construída computável superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) ficará sujeita ao pagamento de outorga onerosa, quando a área construída computável exceder o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a respectiva zona vigente até 14 de setembro de 2002, data da publicação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, até o limite de 4,0 (quatro).

§ 1º A outorga onerosa incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar, considerado em relação ao coeficiente de aproveitamento máximo, e seu valor será calculado pela multiplicação dos seguintes fatores: área construída computável excedente multiplicada pela variável de localização, multiplicada pelo fator de interesse social, multiplicada pelo valor do metro quadrado do terreno constante da Notificação-Recibo do IPTU, relativo ao exercício de 2002, atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo, dividido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a respectiva zona de uso vigente até 14 de setembro de 2002.

§ 2º A variável de localização utilizada para o cálculo da outorga onerosa assumirá valores segundo a localização do imóvel nas macroáreas delimitadas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, na seguinte conformidade:

I – igual a 0,3 (zero três) na Macroárea de Urbanização e Qualificação, formada pelos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Ananguera, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Cursino, Ermelino Matarazzo, Guai-anazes, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Helena, Jardim São Luis, José Bonifácio, Lajeado, Mandaqui, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Ponte Rasa, Sacomã, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Tucuruvi, Vila Curuçá, Vila Jacuí e Vila Medeiros;

II – igual a 0,4 (zero quatro) na Macroárea de Urbanização em Consolidação, formada pelos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Saúde, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente e Vila Sônia;

III – igual a 0,5 (zero cinco) na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, formada pelos distritos da Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambucí, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Sé e Vila Leopoldina;

IV – igual a 0,6 (zero seis) na Macroárea de Urbanização Consolidada, formada pelos distritos de Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim-Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana.

§ 3º O fator de interesse social é aquele constante do Quadro 16, anexo à Lei nº 13.430, de 2002.

§ 4º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios das entidades interessadas e naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos das categorias E1.2, E1.4, E1.5, S1.4, E2.2, E2.4, E2.5 e S2.4, excetuados os que tenham sido dados em locação por meio de instrumento escrito ou não.

§ 5º Do Auto de Regularização das edificações previstas no § 4º deste artigo e nas edificações cujo fator de interesse social previsto no § 1º deste artigo seja inferior a 1,0 (hum) constará, obrigatoriamente, o uso autorizado e a seguinte ressalva: "A alteração do uso autorizado somente poderá ocorrer com o pagamento da devida outorga onerosa e demais encargos previstos neste decreto".

§ 6º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais e o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais) por parcela.

§ 7º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação do recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 8º Na regularização de unidade autônoma em condomínio vertical, será considerada a área de construção computável total da edificação para fins de incidência da outorga onerosa.

§ 9º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até 14 de setembro de 2002, serão consideradas computáveis para efeito do cálculo da outorga onerosa.

**Art. 18.** Nos casos de edificações que foram objeto de Operações Urbanas, não se aplica o limite de área construída computável superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) previsto no artigo 17 deste decreto, sendo devida a outorga onerosa sempre que houver excedente de área construída computável a regularizar em relação ao benefício obtido na Operação Urbana, limitado ao coeficiente de aproveitamento 4,0 (quatro), calculada aplicando-se uma das formas abaixo, prevalecendo a que resultar em maior valor:

I – área excedente computável multiplicada por 2 (duas) vezes o valor da contrapartida equivalente ao metro quadrado do potencial adicional de construção, objeto do benefício estabelecido na respectiva Operação, devidamente atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo;

II – área excedente computável multiplicada pelo valor do metro quadrado do terreno constante da Notificação-Recibo do IPTU, relativo ao exercício de 2002, dividido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido na Certidão da Operação, emitida por SEMPLA, atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

**Art. 19.** Fica estabelecido, para a zona de uso Z2, o fator de redução para o cálculo da outorga onerosa prevista no artigo 17 deste decreto, que passa a ser calculado da seguinte forma: área excedente computável a ser regularizada, multiplicada pela variável de localização, multiplicada pelo fator de redução 0,5 (zero cinco), multiplicada pelo valor do metro quadrado de terreno, constante da Notificação-Recibo do IPTU, relativo ao exercício de 2002, atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou por outro índice de vier a substituí-lo.

**Art. 20.** Os valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou seu sucessor.

## CAPÍTULO VI - DA TRIBUTAÇÃO

**Art. 21.** O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme inciso IV do "caput" do artigo 12 deste decreto, no valor de R\$ 8,35 (oito reais e trinta e cinco centavos) por metro quadrado, deverá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

§ 1º Não serão cobrados juros ou multas se todas as parcelas forem pagas até a data dos respectivos vencimentos.

§ 2º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Será cobrado o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidas pela Prefeitura nos termos do artigo 2º deste decreto, quando a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 5º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando a regularização da edificação.

§ 6º As eventuais diferenças de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes do despacho de deferimento do pedido de regularização, de acordo com a legislação em vigor.

§ 7º Para fins de regularização de edificação de que trata este decreto, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS já recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

**Art. 22.** O imposto mencionado no "caput" do artigo 21 deste decreto será lançado de ofício por Notificação-Recibo - NR, considerado regularmente notificado o sujeito passivo com a entrega da Notificação-Recibo pelo correio.

§ 1º As datas de entrega das Notificações-Recibo nas agências postais, bem como as datas de vencimento dos tributos serão divulgadas pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, na imprensa oficial e, no mínimo, em 2 (dois) jornais de grande circulação no Município de São Paulo.

§ 2º Para todos os efeitos de direito, no caso do § 1º deste artigo e respeitadas suas disposições, presume-se feita a notificação do lançamento e regularmente constituído o crédito tributário correspondente, 5 (cinco) dias após a entrega das Notificações-Recibo nas agências postais.

§ 3º A presunção referida no § 2º deste artigo é relativa e poderá ser contestada pela comunicação do não recebimento da Notificação-Recibo, protocolada pelo sujeito passivo na Administração Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua entrega nas agências postais.

§ 4º Na impossibilidade de entrega da Notificação-Recibo na forma prevista neste artigo, ou no caso de recusa de seu recebimento, a notificação do lançamento far-se-á por edital.

**Art. 23.** Para as edificações regularizadas nos termos da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e deste decreto, não será lançado o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente quando enquadradas nos seguintes casos:

I – com área total construída de até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial;

II – com área total construída de até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas a uso residencial misto nos termos da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, desde que o outro uso seja permitido na zona, salvo se com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos;

III – destinadas exclusivamente ao uso residencial, não enquadrado nas categorias R1, R2, R3, classificadas como uso R, conforme Resolução SEMPLA/CZ/114/85, com área total construída de, no máximo, 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), com 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, não situadas nas zonas Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1, desde que cada unidade não exceda a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída e o conjunto de unidades não possua condições legais de desdobro.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo a fatos geradores ocorridos até 13 de setembro de 2002.

§ 2º Os processos de regularização que não forem deferidos nos termos da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e deste decreto, serão encaminhados à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico para apuração e lançamento dos impostos devidos.

§ 3º Os casos de edificações cuja regularização venha a ser anulada, nos termos do § 2º do artigo 14 deste decreto, serão informados à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, para apuração e lançamento dos impostos devidos.

§ 4º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 5º Relativamente ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, de que trata o "caput" deste artigo, não serão restituídos valores pagos anteriormente a 15 de abril de 2003.

§ 6º Será cobrado o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidas pela Municipalidade nos termos do § 3º do artigo 1º deste decreto, quando a referida adequação resultar em aumento de área.

**Art. 24.** A expedição do Auto de Regularização independe do Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para as áreas em regularização, nos seguintes casos:

I – os previstos nos incisos I, II e III do "caput" do artigo 23 deste decreto;

II – quando o recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS devido for confirmado, por meio do sistema, pelo Departamento de Rendas Mobiliárias - RM da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF.

**Parágrafo único.** Nos demais casos, o despacho de deferimento do pedido de regularização dependerá da constatação, por meio do sistema informatizado, da quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, cujo procedimento será definido mediante portaria conjunta da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSP.

**Art. 25.** Após despacho referente à regularização dos imóveis, nos termos deste decreto, todos os processos deverão ser encaminhados à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e, na seqüência, diretamente para o arquivo geral.

## **CAPITULO VII - DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO EM ANDAMENTO**

**Art. 26.** Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura até 15 de abril de 2003 poderão ser analisados segundo as disposições da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e deste decreto, desde que o interessado manifeste expressamente, por escrito, a sua vontade nesse sentido, observadas as seguintes condições:

I – com recolhimento dos preços de expediente e das taxas previstas pela Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, hipótese em que será apreciado como processo novo, na forma prevista no artigo 32 deste decreto;

II – sem novo recolhimento dos preços de expediente ou das taxas de regularização mencionadas nas alíneas "a" e "b" do inciso III do artigo 12 deste decreto, hipótese em que será mantida a instância alcançada, sendo os recursos subseqüentes apreciados de acordo com as instâncias recursais previstas pela legislação aplicável à época do protocolamento do pedido inicial.

**Parágrafo único.** Caso seja apurada diferença de área em relação à declarada no processo anterior, deverão ser recolhidos os valores correspondentes à área acrescida, previstos na Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e neste decreto, vedada a restituição de quaisquer valores pagos.

## **CAPÍTULO VIII - DAS EDIFICAÇÕES EM LOTEAMENTOS IRREGULARES**

**Art. 27.** As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 30 de abril de 2000 e com processo em andamento no Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo - RESOLO, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e prazos estabelecidos no artigo 31 deste decreto e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial a Lei nº 11.775, de

29 de maio de 1995, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.428, de 10 de setembro de 2002.

§ 1º Os procedimentos referentes aos processos de regularização de edificações mencionadas no "caput" deste artigo serão definidos pelo Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo - RESOLO, pelo Departamento de Aprovação - APROV, pelo Departamento de Cadastro Setorial - CASE e pela Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSP.

§ 2º Na hipótese de lote assim caracterizado no registro do Cartório de Registro de Imóveis, mesmo pertencente a loteamento sem Auto de Regularização, o processo de regularização seguirá sua tramitação normal.

## CAPÍTULO IX - DAS MULTAS

**Art. 28.** A expedição do Auto de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

**Parágrafo único.** Excetuam-se do disposto no "caput" deste artigo as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

**Art. 29.** Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o artigo 15 deste decreto, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até 15 de abril de 2003, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste expressamente sua desistência no processo, pagando as custas e os honorários.

**Art. 30.** Enquanto os processos estiverem em andamento, as edificações em regularização não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Localização e Funcionamento ou Alvará de Funcionamento.

§ 1º Ficam excluídas das disposições deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização:

I – edificações que não atendam às condições mínimas de estabilidade e salubridade;

II – exercício de atividade que não atenda aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente;

III – exercício de atividade, qualquer que seja, que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e à população em geral;

IV – uso não-conforme na zona de uso.

§ 2º Para as edificações que necessitem do Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR ou o Auto de Verificação de Segurança - AVS serão aplicadas as disposições previstas no artigo 10 deste decreto.

## CAPÍTULO X - DO RITO PROCESSUAL

**Art. 31.** O prazo para protocolamento do pedido, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimento dos valores correspondentes, necessários à regularização nos termos da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data da publicação deste decreto, prorrogáveis por até 30 (trinta) dias, a critério do Executivo.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no artigo 27 deste decreto, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do artigo 1º da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004.

**Art. 32.** Os processos de que tratam a Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e este decreto serão considerados especiais, nos termos do inciso I do artigo 6º da Lei nº 8.777, de 14 de setembro de 1978, com rito definido pela Lei nº 11.228, de 1992, no que não for conflitante com o ora estabelecido.

§ 1º As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano e das Subprefeituras, para apreciação dos pedidos de que trata a Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e este decreto são as seguintes:

I - Supervisor ou Diretor de Divisão;

II – Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ou Diretor de Departamento;

III – Subprefeito ou Secretário;

IV – Prefeito.

§ 2º A competência para apreciação e decisão na instância prevista no inciso I do § 1º deste artigo poderá ser delegada às chefias ou técnicos subordinados.

§ 3º Do despacho decisório caberá recurso dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 4º 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 do Município.

§ 5º O teor do despacho deverá ser notificado ao interessado por via postal com aviso de recebimento ou por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido.

**Art. 33.** Somente serão admitidas correções em plantas e complementação de informações consideradas imprescindíveis para a análise técnica do projeto pelo setor competente.

§ 1º O prazo para atendimento do comunicado será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial do Município.

§ 2º Será admitida a concessão de um único prazo para atendimento do comunicado, observado o disposto no § 1º do artigo 10 deste decreto, referente à entrega da documentação que comprove as condições de segurança de uso das edificações.

§ 3º O teor do comunicado deverá ser notificado ao interessado por via postal com aviso de recebimento ou por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido.

**Art. 34.** Atendidas as disposições da Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e deste decreto, será emitido o Auto de Regularização e vistados os 2 (dois) jogos de plantas.

**Parágrafo único.** Caso seja apurada diferença de área em relação à metragem de área construída apresentada no protocolamento do processo e aquela a ser regularizada, a taxa específica para regularização, constante da alínea "b" do inciso III do artigo 12 deste decreto, será cobrada previamente ao despacho de deferimento do pedido.

## CAPITULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 35.** A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruído permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

**Art. 36.** A Prefeitura, por intermédio da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e das Subprefeituras, responsáveis pela análise dos processos de regularização, bem como do setor de fiscalização das Subprefeituras, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, segurança de uso das edificações e respeito ao direito de vizinhança.

**Parágrafo único.** Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções legais cabíveis.

**Art. 37.** Fica atribuída a análise e decisão dos processos de que tratam a Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e este decreto:

I – à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, as edificações:

a) localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e que se enquadrem na definição contida no § 1º do artigo 1º do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, independentemente da área construída e da destinação, exceto as destinadas à residência unifamiliar, com categoria de uso R1;

b) sujeitas ao recolhimento de outorga onerosa, independentemente de sua destinação;

c) com área construída total superior a 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados) e abriguem as categorias de uso C2, S2, E2;

d) que abriguem as categorias de uso R2.02, R3, C3, S3, E3, E4, I2 e I3, independentemente da área construída;

e) destinadas aos clubes sociais e recreativos enquadrados em Z8-AV8 e Z8-AV9;

f) destinadas aos postos de abastecimento e lavagem de veículos;

II – às Subprefeituras, as edificações:

a) localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e que não se enquadrem nas disposições do § 1º do artigo 1º do Decreto nº 44.667, de 2004;

b) destinadas à residência unifamiliar, com categoria de uso R1, localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

c) com área construída total igual ou inferior a 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados) e que abriguem as categorias de uso C1, C2, S1, S2, E1, E2 e I1;

d) que abriguem as categorias de uso R1, R2-01, R2-03 e R, com qualquer área construída.

**Art. 38.** A regularização de que cuida a Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, não implica reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da Legislação de Parcelamento do Solo.

**Parágrafo único.** Excetuam-se das disposições deste artigo, as edificações que abriguem as categorias R1, R2.01 e R2.03, em que o deferimento do pedido implicará reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para essas categorias nas diferentes zonas de uso, devendo constar do respectivo auto a seguinte ressalva: "Este Auto reconhece o desdobro do(s) lote(s) perante a Legislação de Parcelamento do Solo."

**Art. 39.** As Secretarias Municipais envolvidas na aplicação deste decreto, no exercício de suas atribuições e com a necessária observância aos prazos previstos na Lei nº 13.558, de 2003, alterada pela Lei nº 13.876, de 2004, e neste decreto, definirão os procedimentos administrativos a serem adotados para seu pleno cumprimento, mediante portaria intersecretarial a ser editada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação deste decreto.

**Art. 40.** Estão isentas do pagamento da taxa específica prevista na alínea "b" do inciso III do artigo 12 deste decreto, as edificações destinadas a habitações de interesse social e a uso institucional sem fins lucrativos.

**Parágrafo único.** A isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso.

**Art. 41.** Os processos protocolados nos termos dos Decretos nºs 43.383, de 25 de junho de 2003, e 43.849, de 23 de setembro de 2003, serão analisados de acordo com as disposições deste decreto.

**Parágrafo único.** Os pedidos protocolados nos prazos estabelecidos pelos Decretos nºs 43.383, de 2003, e 43.849, de 2003, que não se enquadrem nas disposições deste decreto poderão ser objeto de adequação conforme previsto no § 3º do artigo 1º e artigo 2º deste decreto; caso contrário serão indeferidos.

**Art. 42.** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nºs 43.383, de 2003, e 43.849, de 2003.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, aos 24 de setembro de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

**MARTA SUPLICY**, Prefeita

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos  
LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
GERSON LUIZ BITTENCOURT, Secretário Municipal de Transportes  
CARLOS ALBERTO ROLIM ZARATTINI, Secretário Municipal das Subprefeituras  
MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano  
JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano  
ADRIANO DIOGO, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

**Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 24 de setembro de 2004.**

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal