

**DECRETO Nº 43.383, DE 25 DE JUNHO DE 2003**

*Regulamenta a Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.*

**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, 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, 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 através 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 § 3º do artigo 11 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, bem como os acréscimos de área construída que estejam de acordo com a legislação vigente, quando da referida época da instalação, devendo, para tanto, apresentar 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 as categorias de uso classificadas como C1, S1, E1, I1 e E2 que tenham ultrapassado os limites definidos para essas categorias em, no máximo, 20% (vinte por cento), observando:

- a) 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) para as categorias de uso C1 e S1;
- b) 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e lotação de 120 (cento e vinte) pessoas para a categoria de uso E1;
- c) 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) para as categorias de uso I1;
- d) 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e lotação de 600 (seiscentas) pessoas para a categoria de uso E2;

III – abriguem o 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 abaixo descritas, 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 ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, com a anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Ar-

queológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - 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 de Estado do Meio Ambiente - SEMA;

III – situadas em área de aproximação 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, excetuadas as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torres de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres 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 e Microcélulas de Rádio Celular, que serão objeto de legislação específica;

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 de SEMPLA;

VI – situadas em Áreas de Proteção Ambiental - APAs, com a anuência da Secretaria de Estado 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 a Seção 4D do Decreto nº 32.329, de 23 de novembro de 1992, e a Lei nº 10.334, de 13 de julho de 1987, com a apresentação da Certidão de Diretrizes de Pólo Gerador de Tráfego ou 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 a Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SEMA e a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA.

**Parágrafo único.** No caso de edificações enquadradas no inciso VII deste artigo que já tenham sido objeto de Certidão de Diretrizes de Pólo Gerador de Tráfego, será dispensada a apresentação de nova Certidão quando a variação do número de vagas para estacionamento de veículos não exceder a 5% (cinco por cento) do número anteriormente aprovado, observadas as demais condições aprovadas, inclusive a proporcionalidade entre a área construída e o número de vagas.

**Art. 6º** Não serão passíveis de regularização para os efeitos da Lei nº 13.558, de 2003, 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 limdeiros a zona de uso Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na Legislação de Uso e Ocu-

pação do Solo vigente, excetuadas aquelas para as quais se comprove que, na época da instalação da atividade, o uso era permitido, de acordo com o 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 11.773, de 18 de maio de 1995, 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 construída computável concedida na respectiva Certidão da Operação;

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 construída computável concedida na respectiva Certidão da Operação;

V – estejam localizadas nos perímetros das Operações Urbanas Centro e Água Branca;

VI – 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;

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 zona 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 a redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985;

X – sejam utilizadas ou edificadas para instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torres de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive por Equipamentos de Radiofrequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações de Rádio Celular, Miniestações de Rádio Celular e Microcélulas de Rádio Celular, que serão objeto de legislação específica.

§ 1º Excetuam-se do disposto no 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 o limite estabelecido na Tabela 10.12.1 da Lei nº 11.228, 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 em Operação Interligada ou Operação Urbana, bem como do uso da edificação, mencionados nas alíneas "b" e "c" dos incisos III e IV do "caput" deste artigo, deverá ser apresentada Certidão de Quitação emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA.

§ 3º Excetuam-se do disposto no inciso VII do "caput" deste artigo as edificações construídas em imóveis atingidos por melhoramento viário, que atendam às disposições dos artigos 3º, 4º, 5º e 6º da Lei nº 11.228, de 1992.

**Art. 7º** Em observância ao disposto no Código Civil, não serão regularizadas as edificações com abertura voltada para a divisa do lote que tiver qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dessa divisa, excetuados os seguintes casos:

I – 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;

II – as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;

III – quando for apresentada anuência por escrito, do vizinho, devidamente identificado.

### **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 vigente 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, junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA.

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

**Art. 9º** As edificações com qualquer destinação, que dispuserem de estacionamentos descobertos com área superior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), apoiados diretamente no solo, somente poderão ser regularizadas se forem dotadas de área permeável, igual ou superior a 20% (vinte por cento) da área do espaço considerado, mediante demonstração gráfica e declaração em planta.

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

**Art. 10.** 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 750m<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 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, também aquela que contém nos pavimentos térreo e/ou naquele imediatamente contíguo, usos classificados nas categorias de uso C1, S1, I1 e E1.

**Art. 11.** A documentação referida nos incisos I, II e III do "caput" do artigo 10 deste decreto ou o protocolo de seu requerimento deverá ser apresentado no ato do protocolamento do pedido de regularização, nos termos do artigo 13 deste decreto.

§ 1º Na hipótese de não ser apresentada a referida 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 dessa documentação, 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 § 3º do artigo 32 deste decreto, a apresentação da documentação ou do protocolo de que trata este artigo é condição para prosseguimento da análise, caso contrário, o recurso será indeferido.

§ 3º O prazo máximo para a execução das obras e serviços necessários para adaptação das edificações às normas de segurança, a partir da emissão da Intimação para Execução de Obras e Serviços - IEOS pela SEHAB ou pelas Subprefeituras é 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.

§ 4º Decorrido o prazo estabelecido no § 3º 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 9433, 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.

§ 5º Os documentos citados no artigo 10 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.

**Art. 12.** 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 4 de setembro de 1987, poderão ser regularizadas independentemente da regularidade destes equipamentos, devendo constar do Auto de Regularização a ressalva de que o mesmo não reconhece a regularidade desses equipamentos.

**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 de Alvará de Funcionamento de Equipamentos e de Alvará de Funcionamento de aparelhos de transporte vertical ou horizontal, a serem emitidos pelo Departamento de Controle de Uso de Imóveis - CONTRU da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

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

### **Seção I - Disposições Gerais**

**Art. 13.** 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, 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 projetos 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 as mesmas 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 os artigos 8º e 9º 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 7.A do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;
- IX – 1 (uma) via do memorial industrial, conforme padrão estabelecido pela Secretaria da 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 o 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 Interligada ou 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 6º, 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 artigo 7º, inciso "III", deste decreto, acompanhado de cópia do IPTU do lote vizinho;
- g) comprovação da segurança de uso da edificação, nos termos do artigo 10 deste decreto.

§ 1º Quando se tratar de edificações com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e de edificações enquadradas nos artigos 10 e 12 deste decreto, as peças gráficas de que trata o inciso VII do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado que responsabilizar-se-á pela higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade da edificação e pela fidelidade das plantas.

§ 2º Quando se tratar de residências, e nos casos descritos no artigo 17 deste decreto, as peças gráficas nele mencionadas poderão ser simplificadas, restringindo-se às plantas baixas e, quando necessário, poderá ser exigido corte esquemático da edificação.

§ 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 Municipal de São Paulo, para que a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico apure e lance os impostos devidos.

**Art. 14.** O requerimento e as guias de recolhimento para regularização com base neste decreto, mencionados em seu artigo 13, 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, [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. 15.** Independente de solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais ou as residenciais com uso misto nos termos da Le-

gilação 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, 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, 9º e 27 deste decreto;

IV – para as quais tenha sido protocolado pedido de regularização de acordo com o artigo 13 e 16 deste decreto.

§ 2º Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos no § 1º deste artigo ou no artigo 6º 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, no endereço de entrega constante da Notificação-Recibo do respectivo IPTU, 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 e comprovado o início da atividade em data anterior a 13 de setembro de 2002, através de contrato social, contrato de locação ou Cadastro dos Contribuintes Mobiliários - CCM.

§ 5º Por opção do interessado, poderá ser requerido "visto em planta", conforme o artigo 16 deste decreto, a qualquer tempo, independentemente do prazo estabelecido no artigo 31 deste decreto.

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

**Art. 16.** Poderá ser requerida a regularização, por meio do procedimento simplificado estabelecido neste artigo, da 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 III 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, 9º 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, 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 o § 2º do artigo 13 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. 17.** Quando a regularização se referir à alteração interna de uma unidade da edificação ou às 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 tratam o inciso VII do "caput" do artigo 13 e o inciso V do § 3º do artigo 16, 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. 18.** A regularização das edificações com área de construção total superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), ficará sujeita ao pagamento de outorga onerosa, quando a

área construída total 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.

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

§ 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 – nos casos em que o coeficiente de aproveitamento 4,0 (quatro) não foi ultrapassado, a variável de localização será:

a) 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: Anhangüera, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Cursino, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, 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;

b) 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;

c) 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, pelas áreas das Operações Urbanas existentes e propostas, pelas atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7 e ZUPI criadas por lei estadual, pelas áreas de Projetos Estratégicos e pelas áreas de Intervenção Urbana ao longo das linhas de transporte de alta capacidade;

d) 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;

II – nos casos em que o coeficiente de aproveitamento ultrapassar a 4,0 (quatro), a variável de localização assumirá o dobro do valor constante das alíneas do inciso I do § 2º deste artigo.

§ 3º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nas seguintes hipóteses:

I – nos conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo setor público ou privado, previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo;

II – 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 de uso 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 mediante instrumento escrito ou não.

§ 4º Do Auto de Regularização das edificações previstas no § 3º deste artigo constará, obrigatoriamente, a seguinte ressalva:

"O uso autorizado e a alteração desse uso somente poderá ocorrer com o pagamento da dívida outorga onerosa e demais encargos previstos neste decreto".

§ 5º 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.

§ 6º 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.

**Art. 19.** Nos casos de edificações que foram objeto de Operações Urbanas e Operações Interligadas, não se aplica o limite de área construída total superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) prevista no artigo 18 deste decreto, sendo devida a outorga onerosa sempre que houver excedente de área construída a regularizar, calculada conforme segue:

I – nos casos em que não foi ultrapassado o coeficiente máximo de aproveitamento 4,0 (quatro), será aplicada uma das seguintes fórmulas, prevalecendo a que resultar em maior valor:

a) área excedente multiplicada por 2 (duas) vezes o valor da contrapartida equivalente ao metro quadrado objeto do benefício, estabelecida na respectiva Operação, devidamente atualizada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo;

b) área excedente multiplicada pelo valor do metro quadrado do terreno constante da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002, atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo;

II – nos casos em que foi ultrapassado o coeficiente máximo de aproveitamento 4,0 (quatro), será aplicada uma das seguintes fórmulas, prevalecendo a que resultar em maior valor:

a) área excedente multiplicada por 3 (três) vezes o valor da contrapartida equivalente ao metro quadrado objeto do benefício, estabelecida na respectiva Operação, devidamente atualizada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo;

b) área excedente multiplicada por uma vez e meia o valor do metro quadrado do terreno constante da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002, atualizado pelo IPCA ou outro índice que 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 nos termos do inciso IV do "caput" do artigo 13 deste decreto, no valor de R\$13,68 (treze reais e sessenta e oito 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 o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à 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, anteriormente 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, considerando 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 junto à 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, e deste decreto, não será lançado o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS sobre elas 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 e 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 limdeiros 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, 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 15 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 – aqueles previstos nos incisos I, II e III do "caput" do artigo 23;

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 por portaria conjunta da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, 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, 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, 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, hipótese em que será mantida a instância alcançada, sendo os recursos subseqüentes apreciados constante 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, conforme previsto na Lei nº 13.558, de 2003, 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 de Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto na 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 junto ao 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 de Alvará de Funcionamento.

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

- I – as edificações não atendam às condições mínimas de estabilidade e salubridade;
- II – o exercício de atividade que não atenda aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente;
- III – o exercício de atividade, qualquer que seja, que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e à população em geral;
- IV – o uso não conforme na zona de uso.

§ 2º Para as edificações que necessitem de Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR ou de Auto de Verificação de Segurança - AVS serão aplicadas as disposições previstas no artigo 11 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, será de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação deste decreto, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, a critério do Executivo.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no artigo 27 deste decreto, o prazo para protocolamento será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação deste decreto, prorrogáveis por até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Executivo.

**Art. 32.** Os processos de que tratam a Lei nº 13.558, de 2003, 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 26 de junho de 1992, no que não for conflitante com o ora estabelecido.

§ 1º As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano e das Subprefeituras, para apreciação dos pedidos de que tratam a Lei nº 13.558, de 2003, 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 Do despacho decisório caberá recurso dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 3º 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 - DOM.

§ 4º 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 - DOM.

§ 2º Será admitida a concessão de um único prazo para atendimento do comunicado, observado o disposto no § 1º do artigo 11 deste decreto, referente à entrega da documentação que comprova 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, e deste decreto, será emitido o Auto de Regularização da Edificação e vistados os 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 "caput" do artigo 13 deste decreto, será cobrada antes de proferido o 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 ruídos 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, e este decreto:

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

a) que estejam localizadas em zonas especiais de interesse social - ZEIS, independentemente da área construída e da destinação;

b) que apresentem área construída total superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II – às Subprefeituras, as edificações:

a) que não se localizem em ZEIS;

b) que apresentem área construída igual ou inferior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

c) que abriguem os usos enquadrados nas categorias de uso R1, R2-01, R2-03 e R.

**Parágrafo único.** Os processos relativos às edificações com área construída total igual ou inferior a 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) que não estejam localizadas em ZEIS e que não forem objeto de outorga onerosa serão analisados pelas Subprefeituras.

**Art. 38.** A regularização de que cuida a Lei nº 13.558, de 2003, não implica no 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.** Excetua-se das disposições deste artigo, as edificações que abriguem as categorias de uso R1, R2-01 e R2-03, em que o deferimento do pedido implicará o reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas 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, e neste decreto, definirão os procedimentos administrativos a serem adotados para seu integral

cumprimento, mediante Portaria Intersecretarial, a ser editada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação deste decreto.

**Art. 40.** A Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e as Subprefeituras deverão estimar o número de técnicos necessários ao cumprimento da Lei nº 13.558, de 2003, solicitando às demais Pastas a transferência provisória de funcionários, observado o disposto no artigo 27 da referida lei.

**Parágrafo único.** Caso o número de profissionais transferidos não atinja aquele estimado, a SEHAB e as Subprefeituras deverão providenciar as contratações dos profissionais faltantes para desempenharem as funções necessárias, pelo mesmo período fixado no artigo 27 da Lei nº 13.558, de 2003, atendidas as disposições previstas na legislação pertinente.

**Art. 41.** As despesas com a execução deste decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 42.** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, aos 25 de junho de 2003, 450º da fundação de São Paulo.

**MARTA SUPLICY**, Prefeita

LUIZ TARCISIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos  
LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
ANTONIO DONATO MADORMO, Secretário Municipal das Subprefeituras  
LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano  
JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

**Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 25 de junho de 2003.**

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal