

## LEI Nº 11.775 , DE 29 DE MAIO DE 1995

**Autoriza a regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, a partir de 2 de novembro de 1972, e dá outras providências.**

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 4 de maio de 1995, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

### Capítulo I

#### Da Regularização

**Art. 1º** - Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo, entre 2 de novembro de 1972 e 31 de dezembro de 1994, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei, e na legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente.

**Parágrafo único** - Para os fins desta lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com o plano aprovado.

**Art. 2º** - A comprovação da existência do parcelamento do solo irregular, no período determinado no artigo anterior, far-se-á por qualquer documento expedido ou autuado pela Administração Municipal, ou por qualquer outro que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos.

**Parágrafo único** - O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público não se constitui, isoladamente, em documento hábil para comprovar a existência do parcelamento irregular .

**Art. 3º** - Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

**Art. 4º** - A regularização plena prevista nesta lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

I - Apresentação de título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada;

II - Comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º - A Prefeitura poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular e conseqüentemente emissão do Auto de Regularização, previstos nesta lei, compromisso de venda e compra não registrado da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstas nos artigos 18, 19 e 20 da presente lei, e definição da planta técnica do parcelamento.

§ 3º - A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II, deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos no artigo 11.

§ 4º - Na hipótese de possibilidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender às exigências previstas no parágrafo único do artigo 7º desta lei.

§ 5º - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba.

**Parágrafo único** - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

**Art. 6º** - Poderão ser regularizados, desde que atendidas as exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo, independentemente da zona de uso onde se localizam.

**Art. 7º** - Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei os parcelamentos irregulares do solo, ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

- I - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;
- II - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;
- III - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;
- IV - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, até a sua correção;
- V - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes;
- VI - (VETADO)

**Parágrafo único** - Na hipótese prevista no parágrafo 4º do artigo 4º ou na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o parcelador desfazer o parcelamento, objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

## Capítulo II

### Do Processo de Regularização

**Art. 8º** - O processo de regularização do parcelamento do solo, irregularmente executado enquadra-se na categoria de processo especial, tendo seu rito definido por esta lei.

**Art.9º** - A regularização poderá ser solicitada mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta lei:

I - pelo parcelador;

II - por um ou mais adquirentes de lotes;

III - por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

**Parágrafo único** - O processo de regularização também poderá ser iniciado "ex-offício" pela Prefeitura.

**Art. 10** - A proposta de regularização será feita pelo parcelador e deverá ser acompanhada de laudo técnico, obedecidos os parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único** - Nas hipóteses de regularização requerida por adquirente(s) de lote(s) ou associações, bem como, no caso de regularização "ex-offício", a Prefeitura, na omissão do parcelador e na falta de laudo técnico, poderá elaborar a proposta e o laudo previsto no "caput" deste artigo.

**Art. 11** - Deverão ser contemplados, no laudo técnico previsto no artigo 10 desta lei, os seguintes aspectos:

I - diagnóstico do parcelamento;

II - proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

**Art. 12** - O projeto de regularização do parcelamento deverá atender às exigências da Prefeitura, devendo, necessariamente, estar representadas, em planta, as curvas de nível, de metro em metro, bem como as quadras, os lotes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público.

§ 1º - Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo parcelador, que se responsabilizará perante o Código Civil.

§ 2º - Na omissão do parcelador, o projeto e a execução das obras serão executados, supletivamente, pela Prefeitura, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial, se necessário.

**Art. 13** - O parcelador ou seu congênere deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável, no máximo, por 90 (noventa) dias, a critério da Prefeitura.

**Art. 14** - Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá a Prefeitura expedir a licença para a execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, podendo exigir, quando necessário, garantias para a execução das obras.

**Art. 15** - O Auto de Regularização somente será expedido após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura.

§ 1º - A regularização de parcelamentos de solo irregulares não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

§ 2º - Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas, previstas nos incisos I e III do artigo 19 desta lei e, atendidas as demais exigências dos artigos 19 e 20, poderá a Prefeitura, quando for o caso, expedir o Auto de Regularização, prosseguindo na exigência, junto ao parcelador, das áreas públicas devidas.

**Art. 16** - Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida averbação ou o registro, quando for o caso, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da regularização do parcelamento.

**Parágrafo único** - Nos casos previstos no parágrafo primeiro do artigo 4º desta lei, somente será requerido o registro ou averbação, conforme o caso, após a solução do domínio da área parcelada.

**Art. 17** - A Prefeitura a seu critério poderá requerer a averbação ou registro, conforme o caso, das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender às exigências técnicas formuladas, desde que não ocorram modificações no traçado do plano urbanístico implantado.

**Parágrafo único** - Ocorrendo a situação prevista no "caput" deste artigo, paralelamente à averbação ou registro, conforme o caso, deverá a Prefeitura prosseguir na cobrança das exigências técnicas, de responsabilidade do parcelador.

### **Capítulo III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos e Urbanísticos**

**Art. 18** - A regularização, pela Prefeitura, dos parcelamentos do solo irregulares, tem o caráter de urbanização específica, visando atender aos padrões de desenvolvimento urbano de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 19** - A regularização de que trata esta lei deverá atender às condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

I - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro de parcelamento, no

mínimo, a porcentagem exigida na legislação federal pertinente, para sistema viário, áreas verdes e institucionais;

**II** - Na hipótese de áreas com dimensão inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), não será exigida a destinação de áreas verdes e institucionais, além daquelas eventualmente já destinadas;

**III** - no caso das áreas públicas previstas no inciso I não atingirem os percentuais mínimos, poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, fora do limite do parcelamento, desde que destinadas em dobro, situadas no entorno do parcelamento a regularizar, e aceitas pela Prefeitura;

**IV** - todos os lotes deverão ter acesso por vias e seu dimensionamento deverá, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido na legislação federal pertinente, podendo, a critério da Prefeitura, ser aceitas dimensões menores;

**V** - as vias de circulação poderão ter a largura mínima de 7,00 m (sete metros), admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

**VI** - as vias de circulação de pedestres poderão ter largura mínima de 4,00 m (quatro metros), admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

**VII** - as vielas com acesso a lotes, que atendam função de circulação de pedestres local e restrita, poderão ter largura mínima de 2,00 m (dois metros), admitindo-se a variação de 10% (dez por cento) no seu dimensionamento;

**VIII** - as vielas sanitárias para fins de drenagem deverão ter larguras mínimas definidas no laudo técnico de que tratam os artigos 10 e 11 desta lei;

**IX** - as porções da área do parcelamento com declividade superior à prevista em legislação pertinente, e que se destinem a lotes deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio estudo geológico-geotécnico.

§ 1º - Na hipótese das obras não garantirem a estabilidade dos lotes, nos termos do inciso IX deste artigo, deverá o parcelador promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde;

§ 2º - Ocorrendo disponibilidade na gleba parcelada, a Prefeitura, quando da apresentação ou elaboração do laudo técnico referido nos artigos 10 e 11 desta lei, exigirá do parcelador o atendimento a outros requisitos técnicos e urbanísticos previstos na legislação municipal vigente de parcelamento do solo.

**Art. 20** - As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

**I** - a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

**II** - a drenagem de águas pluviais;

**III** - a preservação das quadras e dos logradouros públicos, de processos erosivos;

**IV** - a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;

**V** - a integração com o sistema viário existente;

**VI** - o abastecimento de água e, quando necessário, a captação e tratamento;

**VII** - o esgotamento das águas servidas.

**Art. 21** - A Prefeitura deverá, quando necessário, exigir do parcelador as garantias previstas pela legislação municipal vigente de parcelamento do solo, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

**Parágrafo único** - Quando as associações de adquirentes de lotes, legalmente constituídas, assumirem a execução das obras e serviços, poderão ser dispensadas da apresentação de garantias.

## Capítulo IV

### Das Disposições Gerais

**Art. 22** - Detectada a implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura, as seguintes providências:

I - autuação do processo;

II - identificação do parcelador;

III - caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante o levantamento dos seguintes elementos:

a) localização;

b) área aproximada;

c) densidade de ocupação;

d) danos ambientais;

e) outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade;

IV - notificação do parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo;

V - expedição de Notificação de Irregularidade, dirigida ao parcelador.

**Art. 23** - Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

**Parágrafo único** - A Prefeitura deverá, também, oficiar a todos os órgãos públicos envolvidos, para a adoção das medidas cabíveis, nas esferas de suas competências.

**Art. 24** - Expedida a Notificação de Irregularidade e constatada a irreversibilidade do parcelamento, a Prefeitura poderá promover o cadastramento dos adquirentes de lotes, para fins de depósito judicial, e intervir no parcelamento, para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

**Parágrafo único** - A Prefeitura se ressarcirá dos gastos decorrentes da intervenção que efetuar, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

**Art. 25** - A Prefeitura poderá, no caso da inobservância das exigências previstas no artigo 12 ou das obrigações previstas no Parágrafo Único do Artigo 7º desta lei, executar as obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, ou ao retorno da área parcelada à condição de gleba, cobrando do parcelador infrator o custo apropriado, acrescido do percentual de 100% (cem por cento), sobre o valor das obras e serviços, a título de custos gerenciais, sem prejuízo da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

**Parágrafo único** - Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, as seguintes: levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento e à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada e de seu retorno à condição de gleba.

**Art. 26** - O parcelador sujeitar-se-á à aplicação das penalidades cabíveis, até a efetiva regularização do parcelamento do solo irregularmente implantado.

**Parágrafo único** - A aplicação das penalidades só será suspensa se o parcelador estiver atendendo às exigências técnicas decorrentes do processo de regularização do parcelamento.

**Art. 27** - Fica acrescido o subitem 3.6.1 ao item 3.6, da Tabela I, anexa à Lei nº 8.327, de 28 de novembro de 1975, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.395, de 20 de novembro de 1987, com a seguinte redação:

" 3.6.1 - Regularização de  
parcelamento do  
solo irregular      0,15% p/m2 de      no ato de pro-  
   área global      tocolamento do  
   do imóvel      pedido".

**Parágrafo único** - Quando a Regularização for requerida por adquirentes de lotes ou por associações legalmente constituídas, desde que estas não sejam os parceladores, os emolumentos não serão cobrados no protocolamento do pedido, devendo ser incluídos entre as despesas a serem ressarcidas pelo parcelador.

**Art. 28** - As alíneas "b" e "c", do inciso II, do artigo 1º da Lei nº 9.419, de 27 de janeiro de 1982, passam a vigorar com a seguinte redação:

- I - "b - largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), ou, com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros), desde que com anuência do proprietário do imóvel confrontante";
- II - "c - extensão máxima de 100,00 m (cem metros) por acesso existente para via oficial de circulação de veículos".

**Art. 29** - Terão prosseguimento, nos termos desta lei, os processos em tramitação, que tratem da regularização de parcelamentos do solo irregularmente implantados, autuados até a data da sua publicação.

**Art. 30** - O parcelador deverá atender, quando for o caso, os requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de proteção aos mananciais, de proteção ambiental e ao patrimônio histórico, requerendo, junto ao órgão competente, o licenciamento ou a adaptação do parcelamento a regularizar.

**Art. 31** - O desdobro do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá ser autorizado após a expedição do Auto de Regularização, ou após a definição, pelo órgão técnico competente da Prefeitura, da planta urbanística do parcelamento já executado, independentemente da época da sua implantação.

§ 1º - A autorização de desdobro do lançamento, de que trata o "caput" deste artigo, não interfere com a cobrança de eventuais exigências técnicas ou de serviços a serem executados pelo parcelador, nos termos desta lei.

§ 2º - Na hipótese da regularização do parcelamento ocorrer por requerimento da associação de moradores ou por adquirentes de lotes, na conformidade do artigo 9º, eventual débito dos Impostos Predial e Territorial Urbano e taxas incidentes sobre a gleba ou área maior, poderá ser pago em até 48 (quarenta e oito) parcelas, descontando-se do

montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados.

§ 3º - O caso previsto no parágrafo anterior não elidirá o prosseguimento da regularização e posterior registro.

**Art. 32** - Localizando-se o parcelamento em área de interesse ambiental ou rural, atendidos os requisitos previstos na legislação estadual em conformidade com o artigo 30 desta lei, poderá o Executivo, quando da alteração da zona de uso, nos termos da Lei Municipal nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980, restringir, concomitantemente, futuros desdobros de lote ou usos não compatíveis com a região.

**Art. 33** - As instâncias administrativas, para apreciação e decisão de processos de regularização, serão as definidas pela Lei nº 10.237, de 17 de dezembro de 1986.

**Art. 34** - O prazo para interposição de pedido de reconsideração e de recurso, das decisões proferidas nos processos de regularização de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da publicação da decisão.

**Parágrafo único** -A interposição extemporânea de pedido de reconsideração implicará o encerramento da instância administrativa.

**Art. 35** - As dúvidas decorrentes da aplicação desta lei serão dirimidas pela Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

**Art. 36** - Os casos de regularização de parcelamentos do solo promovidos pelo Poder Público terão critérios especiais a serem definidos por ato do Executivo.

**Art. 37** - Aos parcelamentos do solo executados anteriormente a 02/11/72, aplicam-se os dispositivos da presente lei, e também as disposições do Decreto nº 15.764/79.

**Parágrafo único** - Na hipótese a que se refere este artigo, a Prefeitura aplicará as disposições legais mais adequadas à efetiva regularização do parcelamento do solo.

**Art.38** - Serão responsabilizados, civil e criminalmente, os responsáveis pela fiscalização quando da omissão ou interrupção da aplicação dos dispositivos legais vigentes, para uma efetiva paralisação de novos parcelamentos do solo.

**Parágrafo único** - O Executivo garantirá os recursos humanos e administrativos para o efetivo exercício da atividade fiscalizatória relativa ao parcelamento do solo.

**Art. 39** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DOMUNÍCÍPIO DE SÃO PAULO, aos 29 de maio de 1995,  
442º da fundação de São Paulo.  
PAULO MALUF, PREFEITO  
JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário da Finanças  
LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e  
Desenvolvimento Urbano  
Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 29 de maio de 1995.  
EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal