



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Osasco, 11 de julho de 2025.

JUSTIFICATIVA

- **Introdução:**

A minuta da Lei de Regularização de Imóveis representa uma proposta de legislação com o objetivo de viabilizar a legalização de imóveis urbanos em situação irregular no município de Osasco. Essa iniciativa busca garantir segurança jurídica aos proprietários, melhorar a organização territorial e assegurar o acesso a serviços públicos com base em critérios técnicos e legais.

- **Objetivo da Consulta Pública:**

A Prefeitura de Osasco promoveu uma consulta pública para colher sugestões, críticas e opiniões da população sobre a minuta da Lei de Regularização de Imóveis. A participação cidadã é essencial para o aprimoramento da legislação e para garantir que ela atenda às reais necessidades da comunidade local.

- **Dados Gerais da Consulta:**

- Total de respostas analisadas: 45
- Período de coleta: Junho e Julho de 2025
- Formato: Formulário eletrônico online

Contribuições da População:

1. Conforme a situação que estamos encontrando sobre a regularização na prefeitura, é necessário que esta lei seja aprovada imediatamente. Estamos passando por situação delicada perdendo totalmente nos credibilidade com nossos clientes, com dificuldades muito grande. E necessário que o governo seja claro com todas as classes com verdade e clareza sobre essa situação. E que abre as portas para opinião e ideias para essa situação se acabe o quanto mais rápidos.
2. Muito útil ao morador osasquense
3. Estou com uma cliente, aguardando desde outubro de 2024, a regularização da casa dela. Já foram perdidas algumas propostas de venda, pois para financiamento pelo banco, a premissa é ter o imóvel regularizado no município. Entendo que a legislação de São Paulo, pode ser um excelente modelo, que inclusive está vigente até dezembro de 2025 e não houve objeções sobre.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

4. Escritura da minha propriedade que não tenho
5. Considerar critérios para a regularização apresentando maneiras simples, rápidas e baratas para as pessoas que desejam regularizar seus imóveis e de fato ter tais imóveis em seus respectivos nomes.
6. Muito importante traz para pessoas segurança dignidade. Que Osasco traga tranquilidade para essas famílias trazendo regularização das casas.
7. Que atenda às residências mais antigas necessitadas de escritura definitiva sem necessidade e usucapião.
8. Gostaria de estar regularizando o meu imóvel.
9. Inclusão de Critérios de Sustentabilidade • Problema Observado: A minuta menciona condições de higiene, salubridade e permeabilidade, mas não detalha incentivos ou exigências específicas para práticas sustentáveis, como uso de energia renovável, coleta seletiva ou materiais ecológicos.
 - Sugestão: Incluir incentivos para edificações que incorporem soluções sustentáveis, como redução na compensação financeira para imóveis com telhados verdes, sistemas de captação de água da chuva ou eficiência energética. Isso alinha a regularização aos objetivos globais de sustentabilidade e pode atrair apoio popular.
10. Flexibilização para Baixa Renda • Problema Observado: Embora haja isenção para edificações de interesse social (HIS) e certas instituições sem fins lucrativos, o processo ainda exige uma série de documentos e custos (ex.: compensação financeira, laudos técnicos), o que pode ser oneroso para moradores de baixa renda. • Sugestão: Criar um procedimento simplificado e gratuito para regularização de residências de até 70 m² ocupadas por famílias de baixa renda, com redução ou isenção de taxas, desde que atendam às condições mínimas de segurança e habitabilidade. Isso poderia ser atestado por agentes comunitários treinados, reduzindo a dependência de profissionais caros.
11. Acessibilidade e Inclusão Digital • Problema Observado: O processo depende muito de meios eletrônicos (ex.: requerimento digital, notificação por e-mail), o que pode excluir cidadãos sem acesso à internet ou conhecimento tecnológico. • Sugestão: Estabelecer postos presenciais em bairros periféricos para suporte ao preenchimento de formulários e protocolizações, além de oferecer assistência gratuita para digitalização de documentos. Isso garantiria maior inclusão social.
12. Foco em Áreas de Risco • Problema Observado: A exclusão de edificações em faixas não edificáveis (Art. 4º, II) é positiva, mas não há menção a planos de reassentamento ou apoio a moradores dessas áreas. • Sugestão: Incluir um programa de apoio (ex.: subsídios ou moradias alternativas) para famílias que precisem desocupar áreas de risco, combinando regularização com políticas de prevenção de desastres naturais.
13. Participação Comunitária • Problema Observado: A consulta pública é um avanço, mas o documento não menciona mecanismos contínuos de envolvimento da comunidade no monitoramento da implementação da lei. • Sugestão: Criar conselhos comunitários ou audiências regulares para avaliar os impactos da lei, com relatórios anuais acessíveis ao



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

público. Isso fortaleceria a legitimidade da regularização e permitiria ajustes com base em feedback real.

14. Considerações Finais Essas sugestões buscam equilibrar os objetivos da lei (regularização e receita municipal) com equidade social, sustentabilidade e transparência. Recomenda-se que a prefeitura organize workshops ou fóruns online para discutir essas ideias com a população, garantindo que a versão final da lei reflita as necessidades reais de Osasco. A data atual, 28 de junho de 2025, sugere que há tempo para ajustes antes da aprovação, aproveitando a consulta pública para enriquecer o texto.
15. Seria essencial considerar válido também o processo de regularização realizado por profissionais certificados como técnico de edificações inscritos no CFT, não somente CREA e CAU. Atualmente os técnicos de edificações também possuem liberação para regularização e emissão de responsabilidade técnica para edificações sem limite de área.
16. Creio que dever ser revisto o pé direito mínimo de 2,1m ou deixar claro em quais casos podem ser utilizado. Ainda que seja a regularização de uma edificação existente as condições mínimas de habitabilidade devem ser levadas em consideração.
17. Comprei meu terreno, onde construí minha casa há 22 anos atrás, por uma cooperativa habitacional, onde paguei ele por prestações. Só que até hoje não fiz a escritura. Preciso fazer essa regularização.
18. Creio eu que o objetivo principal é o bem estar do munícipe, e tudo que for feito para facilitar para eles é bem vim, e informa-lo e orienta-lo dos direitos deles.
19. Acho que a lei ficou boa, ainda mais na questão de trazer para nós profisisonais a regularização declaratória e simplificada, para andar melhor os processos e tempo dentro do DUS.
20. Em uma cidade com muitos imóveis irregulares, não deveria ser determinada uma data limite para a finalização de obras para a regularização, das mesmas, a curto prazo existiriam muitos imóveis que não poderiam ser regularizados. O que acarretaria em problemas econômicos para os munícipes da cidade de Osasco. Não deveria ser copiado o modelo de SP. A lei de regularização que existia anteriormente estava atendendo a demanda da cidade. Acredito que para imóveis residenciais, não deveria ser cobrada compensação ambiental. A compensação ambiental não está ajudando em nada o meio ambiente, já que muitas vezes são pedidas flores, que serão plantadas em praças públicas e que em muitos casos acabam morrendo no Parque Chico Mendes, antes de serem utilizadas. O IPTU pago pelo munícipe já é mais que suficiente para a manutenção das praças da cidade. A outorga onerosa também é muito onerosa para a população de baixa renda. Deveria ser utilizado outro critério nestes casos.
21. No Capítulo 2, artigo 4º, inciso IV, quando se refere às construções que poderão ser passíveis de regularização parcial ou total, o que exatamente significa regularização parcial? Em que situações uma edificação é considerada parcialmente regularizável?.
22. Na parte que trata da apresentação da planta simplificada e do laudo técnico, é necessário utilizar o modelo anexo previsto no manual, correto? No entanto, esse mesmo manual está sendo mencionado no Plano Diretor, e, segundo os atendimentos técnicos realizados



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

com os profissionais da Prefeitura, esse manual ainda não está disponível. Diante disso, como podemos nos basear nos modelos exigidos de projeto e laudo, se o memorial orientador ainda não foi publicado oficialmente?.

23. No Capítulo 5, Artigo 9º, §2 consta que será admitido apenas um “comunique-se”, sendo os demais, caso necessários, realizados por meio de despacho em indeferimento. A dúvida é: como interpretar essa limitação a apenas um único “comunique-se”, considerando que, na prática, alguns técnicos da Prefeitura costumam emitir diversos “comuniques”, solicitando documentos ou ajustes distintos em momentos diferentes do processo? Essa prática acaba fragmentando o atendimento das exigências.
24. Minhas considerações sobre a minuta são as seguintes: alguns artigos basicamente transcrevem dispositivos da Lei nº 382/2020, o que demonstra uma certa continuidade normativa. No entanto, outros pontos apresentam inconsistências, redações confusas ou incompletas. Entendo que a aprovação da lei é importante, tanto para nós, profissionais da área, quanto para o próprio município, que poderá organizar melhor os processos e garantir a arrecadação dos seus tributos. Ainda assim, acredito que faltam ajustes e complementações em alguns trechos, a fim de tornar o texto mais claro e objetivo, evitando interpretações ambíguas e dificuldades na aplicação prática da norma. Seria importante que a lei estivesse mais “redonda”, para não deixar margem a dúvidas e inseguranças no momento da análise e execução dos projetos.
25. Art. 4 "concluídas ou não" acredito que é para enfatizar que após a lei, independente de a edificação ter sido concluída antes ou depois que saiu esta lei, ela terá que atender ao que eles pedem (totalmente ou parcialmente) no zoneamento e código. Se não atender, não será regularizada. É isso mesmo? Ainda aqui, sinto que há uma brecha: o "parcialmente". O que esse "parcialmente" permite ou não? Em quais pontos/itens o "parcialmente" poderá entrar em cena/ser usado? Será analisado caso a caso? Por que um pouco mais acima, diz que, os pontos da edificação que nós "já sabemos não estar de acordo", teoricamente já temos que apresentar um plano de "obra" para correção, onde, inclusive, será emitido um alvará, com prazo de até 1 ano para que a obra seja concluída. Ficou confuso, dubio e com brecha de interpretação.
26. No artigo 4, este item não está muito claro: IV - concluídas ou não, após a publicação desta lei, e construídas de forma irregular, que não atenda total ou parcialmente todos os artigos das leis de zoneamento e código de obras vigentes.
27. Trabalho na área de construção civil em Osasco, e para a cidade se modernizar e se tornar em exemplo para o país, precisamos que o sistema de regularização de imóveis seja atualizado e fique mais rápido para aprovação, assim estimulando os cidadãos e os empreendedores a deixar os imóveis regularizados, o que torna-se bom para todos.
28. Artigo 2º. do Capítulo I - incluir edificações industriais; edificações esportivas. Item II do Art. 3º: será necessário Caderneta de Obras? Parágrafo único do Capítulo II: alterar para Parágrafo Primeiro. Parágrafo 2º. do Capítulo II: melhorar o parágrafo; detalhar. Capítulo IV: Procedimento Declaratório é o mesmo que Procedimento Simplificado? Item VI do Parágrafo 5º. do Capítulo IV: esclarecer "preço público". Item VII (VIII) do Parágrafo 5º. do Capítulo IV: considerar matrícula atualizada dentro de 180 dias e não com 60 dias. Item XI do parágrafo 5º. do Capítulo IV: Certidão de Anuência da SEMARH ou protocolo da SEMARH. Como substituir o profissional em processo já aberto em andamento? Itens II e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

VII do Capítulo V: esclarecer/melhorar a definição de Pagamento público e Preço público. Item XI do Capítulo V: aqui também a planta é na forma simplificada?.

29. importante pois será a chance de alavancar a riqueza da nossa gente, pois o municípe poderá comprar oi vender seu imóvel de forma financiada, uma vez que mais de 90% das casas em Osasco não possuem área construída averbada, sem planta e sem o habite-se. Isso será um marco para o desenvolvimento e fonte de riqueza principalmente nos bairros menos favorecidos.
30. Precisamos desta lei no Município.
31. Regulariza-o.
32. Legalidade da comunidade Zé do coco.
33. Concordo.
34. Concordo.
35. Importante para garantir os meus direitos sobre o imóvel.
36. No que a Lei impacta, na comercialização dos imóveis, no quanto a retirada da Lei antiga atinge ou atingiu os interesses próprios e de terceiros, enfim, como a Lei deixou de gerar soluções para os imóveis, bem como renda, para todos os setores, públicos, como prefeitura, cartórios e registro de imóveis, bem como os privados, como as imobiliárias.
37. A lei irá permitir que imóvel irregular possar ter sua regularização aprovada e trazer para a formalização não só imóveis comerciais bem como residenciais.
38. E importante para a Cidade de Osasco, para compra e venda de imóveis.
39. dentro da conformidade a que se destina e que se espera, para regularização imobiliária, para voltarmos a ter uma cidade, que cresce regularizada e que consegue se manter com o comércio de imóveis, para quem compra, pra quem vende, para a prefeitura, cartórios e etc ... mantendo o ciclo, como já vinha sendo desde 2008, aqui em Osasco.
40. Sou a favor.
41. Aguardando ansiosamente a lei de regularização de imóveis, pois fiz acerto na planta, em virtude da metragem do meu imóvel estar errada. Fiz nova planta com um engenheiro e estou aguardando pra poder dar entrada nas documentação necessária. Por favor , aprovem as regularização dos imóveis! Preciso regularizar o meu imóvel!
42. Lei impacta, na comercialização dos imóveis, no quanto a retirada da Lei antiga atinge ou atingiu os interesses próprios e de terceiros, enfim, como a Lei deixou de gerar soluções para os imóveis, bem como renda, para todos os setores, públicos, como prefeitura, cartórios e registro de imóveis, bem como os privados, como as imobiliárias etc



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

43. A Lei deve ser mais flexível para que se possa dar a possibilidade do munícipe regularizar seu imóvel.
44. A Lei de Regularização de imóveis precisa ser considerada de maneira diferenciada para os diferentes tipos de imóveis ou áreas da cidade, não podendo ser considerada o mesmo critério de Imóvel ou terreno que tenha 250 m² o mesmo para outro de 2.500m².
45. A nova Lei me prejudicou muito, sendo que um exemplo disso seria um imóvel que possuo de 270m² de que faz frente para 2 ruas neste caso não posso deixar recuo apenas em 1 dos lados preciso deixar recuo de 5mts para os dois lados fazendo com que perca $16 \times 5 = 80\text{m}^2$ de terreno, ou seja o investimento realizado foi completamente perdido, pois não consigo fazer nada no imóvel.
46. Solicito revisão das novas regras a serem aplicadas em nossa Cidade.
47. Muito importante. Tenho um imóvel a venda com uma área a averbar, por esse motivo fico impedido de concretizar a regularização e conseqüentemente tive propostas de compra canceladas.
48. A lei de regularização, ajuda a Cidade a crescer e aquece o mercado imobiliário, dando oportunidade de regular imóveis e assim lhes cabendo condição de financiamento.
49. A nova Lei de Regularização Imobiliária de Osasco vai facilitar e atualizar o valor real dos imóveis. Regularizando plantas e construções em Osasco.
50. Considero q está lei deva ser centrada em processos que visem conceder a cidade modelo de desenvolvimento que possam transformar nossa cidade em referencia de qualidade de vida, polo econômico, arrecadação de impostos visando o desenvolvimento econômico, social e educativo do município. A Lei anterior de certa forma não obstrui estes pilares.
51. Acredito que Osasco deveria retirar um pouco de burocracia no que tange ao menos a casas e terrenos pequenos que nos ofereçam risco ou danos ao entorno

Ficamos à disposição,

Departamento de Governo Aberto e Fortalecimento da Cidadania.

Secretaria de Planejamento e Gestão,
Prefeitura do Município de Osasco
E-mail: osascoaberta.seplag@osasco.sp.gov.br
Telefone: (011) 2182-1239
Celular Whatsapp: +55 11 99942-6874