

## MINUTA DE LEI Nº XXXXXX, DE XX DE XXXXXXXX DE 2025

Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de Obras de adequação ou conclusão de obra

### CAPÍTULO I

#### DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 1º** Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas até a data de XXXXXXXX, com a comprovação em fotos aéreas anos XXXXXXXX, que apresentem inadequações frente a legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo vigentes, mediante a quitação do valor de todos os tributos e compensação financeira, desde que satisfaçam as condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja, à data da publicação desta Lei, com as paredes erguidas e rebocadas internamente, com cobertura, instalações hidráulicas e elétricas executadas, inclusive as esquadrias com o respectivo acabamento.

§ 2º São consideradas condições de habitabilidade para fins desta Lei:

- a) higiene;
- b) salubridade;
- c) ventilação;
- d) iluminação; e

e) acessibilidade

§ 3º A prefeitura poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável.

§ 4º As condições de estabilidade estrutural, de segurança de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização, deverão ser atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo - CREA ou profissional inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU e registrado na Prefeitura do Município de Osasco.

**Art. 2º** Poderão ser regularizadas as edificações residenciais, comerciais, institucionais e de serviços, que:

I - Tenham sido concluídas até a data estabelecida no artigo 1º;

II - Apresentem condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade;

III - Estejam localizadas em terrenos de propriedade particular ou pública, desde que não haja impedimento legais específicos;

IV - Abriguem usos permitidos pela legislação de uso e ocupação do solo.

V - Atendam às exigências específicas em vigor dos órgãos públicos, relativas ao uso e instalações;

VI - Ser construída de alvenaria ou de material convencional;

VII - Tenham pé direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

§ 1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido.

**Art. 3º** As edificações, com cobertura, cujas condições de estabilidade estrutural e de segurança de uso, estejam concluídas e atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado, que faltem somente serviços e obras que garantam as condições de habitabilidade da

mesma, poderão ser regularizadas e obter o respectivo Alvará de Regularização desde que:

I - Mediante requerimento do interessado e do responsável técnico solicitando Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação a ser regularizada;

II - As obras e/ou serviços sejam atestados mediante Memorial Descritivo e peças gráficas que elucidem as intervenções necessárias e acompanhados por profissional habilitado inscrito no CREA ou CAU e registrado na Prefeitura do Município de Osasco.

§ 1º Para a execução das obras necessárias à conclusão das edificações a serem regularizadas, será emitido Alvará de Execução de Obra, com validade de (01) um ano.

§ 2º Concluídas as obras e/ou serviços licenciados de acordo com o parágrafo anterior, o interessado deverá apresentar Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no CREA ou CAU, e registrado na Prefeitura do Município de Osasco atestando as condições de estabilidade estrutural, de segurança e habitabilidade da área construída, conforme roteiro do Anexo I e demais documentos discriminados no Capítulo III.

## **CAPITULO II**

### **NÃO SERÃO PASSIVEIS DE REGULARIZAÇÃO**

**Art. 4º.** Não serão passíveis de regularização as edificações:

I - que estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos;

II - que estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;

III - que possam ser caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes;

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;

V - sejam ou tenham sido objeto das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas.;

VI- desatendam o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro;

Parágrafo único. Será admitida projeção de sacada, varanda e marquise sobre logradouros públicos, quando esta não for superior a 60 cm (sessenta centímetros) e altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) medidos a partir do ponto mais alto da grade do logradouro em relação à divisa do lote, desde que não interfira na rede de energia elétrica ou telefônica do logradouro e do leito carroçável.

§2º Termo de Anuência de aberturas na divisa.

### CAPÍTULO III

#### DAS ANUÊNCIAS

**Art. 5º** As regularizações das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;

II - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

III- Da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), quando incidir o disposto no artigo 217 da Lei Complementar nº 437-2024.

#### DAS MODALIDADES DA REGULARIZAÇÃO

### CAPÍTULO IV

#### DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação de usos residencial, comercial, serviços e institucional, concluída até XXXXXXXXXXXXX, com área total de construção de até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), no prazo estabelecido no art. XX desta Lei.

§ 1º Não se aplica o caput deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo art. 5º desta Lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no caput deste artigo às hipóteses que dependam de anuências relacionadas nos itens I e II do art. Xº desta Lei.

§ 3º Os imóveis situados nas zonas XXXXXX serão excluídos do procedimento simplificado.

§ 4º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização, por procedimento declaratório, nos termos do caput deste artigo por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º, 2º e 3º a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 5º Para os casos previstos no caput deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento preenchido por meio eletrônico;

II – IPTU do exercício vigente;

III – CND atualizada;

IV – emplacamento;

V - comprovante de existência de rede de água e esgoto;

VI - preço público;

VII- Compensação financeira para regularização artigo 1º desta Lei;

VII - cópia da matrícula ou da transcrição do imóvel;

VIII - documento do possuidor que comprove a posse legítima sobre o imóvel;

IX – planta na forma simplificada, conforme modelo anexo no Manual de XXXXXXXXX, artigo XX da Lei Complementar nº 443-2024;

XI - laudo técnico, emitido pelo responsável técnico pela construção objeto atestando estar a construção concluída e em perfeitas condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade, modelo anexo no Manual de XXXXXXXXX, artigo XX da Lei Complementar nº 443-2024;

XII – relatório fotográfico;

XII - Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), quando for o caso;

XIII – licenças dos órgãos públicos, relativas ao uso e instalações, quando for caso;

XIV - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART/RRT devidamente preenchidas, informando no caso no campo da atividade técnica, serviços laudo e vistoria;

XI – Protocolo SEMA.

§ 6º No procedimento declaratório se admite a emissão de apenas um comunique-se, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

§ 7º 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 da Cidade, devendo também ser notificado o interessado por meio eletrônico.

§ 8º As áreas a serem regularizadas resultantes de ampliações em edificações regulares, comprovadas mediante apresentação de habite-se, deverão ser graficamente representadas e legendadas por simbologia que as distingam.

§ 9º O procedimento declaratório de aprovação de regularização, são considerados especiais e seguem os ritos abaixo, caso não sejam conflitantes com outras Leis:

I – Expediente; II- Análise Técnica; III Emissão do Alvará; III - Cadastro Tributário.

§10º Os processos de regularização devidamente protocolados de forma digital ou física que tiverem suas análises paradas devido à ação de inconstitucionalidade e artigo 141 da Lei complementar nº 437 de 25 de outubro de 2024, e que constem nas fotos aéreas anos 2011, 2019 e 2025, terão sua continuidade a pedido do interessado;

## **CAPITULO V**

### **DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES**

Art. 9º A regularização das edificações que não se enquadrem na regularização declaratório, prevista no art. 6º, dependerá da apresentação, dos seguintes documentos, para protocolar o processo digital:

A regularização das edificações de que trata esta Lei que não na solicitação por procedimento declaratório, no artigo X, dependerá da apresentação, dos seguintes documentos, para protocolar processo digital:

I - Requerimento preenchido por meio eletrônico;

II – Pagamento do preço público;

III – IPTU do ano em exercício;

IV – CND atualizada;

V – Emplacamento;

VI - Comprovante de existência de rede de água e esgoto;

VII - Preço público;

VIII- Compensação financeira para fins de regularização artigo 1 desta Lei;

IX- Cópia da matrícula ou da transcrição do imóvel;

X - Documento do possuidor que comprove a posse legítima sobre o imóvel, referente ao inciso VII;

XI – planta na forma simplificada, conforme modelo anexo no Manual de XXXXXXXXX, artigo XX da Lei Complementar nº 443-2024;

XII - laudo técnico, emitido pelo responsável técnico pela construção objeto atestando estar a construção concluída e em perfeitas condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade, modelo anexo no Manual de XXXXXXXXX, artigo XX da Lei Complementar nº 443-2024;

XIII – relatório fotográfico

XIV - Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), quando for o caso;

XV – Licenças dos órgãos públicos, relativas ao uso e instalações, quando for caso;

XVI - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART/RRT devidamente preenchidas, informando no caso no campo da atividade técnica, serviços laudo e vistoria;

XVII – Protocolo SEMA.

§ 1º As áreas a serem regularizadas resultantes de ampliações em edificações regulares, comprovadas mediante apresentação de habite-se, deverão ser graficamente representadas e legendadas por simbologia que as distingam.

§ 2º No procedimento comum se admite a emissão de apenas um comunique-se, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

§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 da Cidade, devendo também ser notificado o interessado por meio eletrônico.

§ 4º O procedimento comum de aprovação de regularização, são considerados especiais e seguem os ritos abaixo, caso não sejam conflitantes com outras Leis:

I – Expediente; II – Vistoria; III- Análise Técnica; IV- Emissão de Comunique-se e ou; V - Emissão do Alvará; VI - Cadastro Tributário

I – Expediente; II – Vistoria; - II – Câmara Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) – III-Análise Técnica; IV- Emissão de comunique-se e ou; V - Emissão do Alvará; VI - Cadastro Tributário (quando incidir o disposto no artigo 217 da Lei Complementar nº 437 de 25 de outubro de 2024)

## **CAPITULO VI**

### **DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO**

**Art. 6º** - A compensação financeira, que trata o artigo 6º, para a regularização das edificações com área construída superior a taxa de ocupação e índice de aproveitamento básico, disposto no quadro 2, da Lei Complementar nº 437 de 25 de outubro 2024, e será calculada conforma formulas:

I - Valor da Contrapartida =  $\{(A+B+C) \times VV \times 2\% \} \times P$  (para construções que constem no levantamento aereofogrametrico ano 2011)

II- Valor da Contrapartida =  $\{(A+B+C) \times VV \times 2\% \} \times P$  (para construções que constem no levantamento aereofogrametrico anos 2019)

II – Valor da Contrapartida=  $\{(A+B+C + E + F) \times VV \times 2\% \} \times P$  (para construções que constem no levantamento aereofogrametrico 2025)

II - Valor da Contrapartida =  $\{(A+B+C + E + F) \times VV \times 2\% \} \times P/VUHIS$  (para as construções de Interesse Social (HIS))

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios conforme Quadro 2 da Lei Complementar nº 437 de 25 de outubro de 2024 e suas alterações posteriores;

B = Área edificada superior ao Índice de Aproveitamento conforme Quadro 2 da Lei Complementar nº 437, de 25 de outubro de 2024 e suas alterações posteriores;

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação conforme Quadro 2 da Lei Complementar nº 437 de 25 de outubro de 2024 e suas alterações posteriores;

E= Áreas área verde vegetada e piso permeável, não implantados ou inferiores, no disposto Quadro 2 da Lei Complementar nº 437 de 25 de outubro de 2024, e suas alterações posteriores;

E= Áreas de vagas de estacionamentos e carga e descarga, não implantadas ou inferiores, no Quadro 2 da Lei Complementar nº 437 de 25 de outubro de 2024, e suas alterações posteriores;

VV - = Valor Venal por metro quadrado

P = Peso atribuído conforme disposto no art. 7 desta Lei Complementar.

VUHIS = Valor da construção de uma Unidade Habitacional de Interesse Social definida por Lei.

**Art. 7º** Serão atribuídos pesos diferentes na aplicação da formula da na compensação financeira:

I - conste do levantamento aerofotogramétrico do Município realizado em junho de 2011, P=1;

II - conste do levantamento aerofotogramétrico do Município realizado em junho de 2019, P=1,5;

III - não conste do levantamento aerofotogramétrico e a solicitação de regularização seja protocolada após o exercício de 2025, P=7,0.

§ 1º Fica admitido o cálculo da compensação financeira, que trata o artigo, atribuindo pesos diferentes, para construções vistas em anos diferentes, considerando as imagens dos levantamentos aéreofogramétricos a partir do ano 2011 a 2025;

§2º Ficam isentas de quitação do valor da compensação financeira, as solicitações de Alvará de Regularização para:

I - Edificações de até 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), destinadas a:

a) templo de qualquer culto religioso;

b) creches, associações e asilos sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública desde que comprovem a titularidade ou aposse do imóvel no qual se encontre a edificação;

II - Empreendimento habitacional de interesse social, em processo de regularização no DUS, independentemente de sua área construída.

§ 3º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXX) por parcela

§ 4º Para os casos que se enquadrem no caput deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento do valor da primeira parcela.

§ 5º O requerente será notificado por via eletrônica, para efetuar o recolhimento do valor correspondente à compensação financeira.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 8º.** Os Alvarás de Regularização somente serão expedidos pela SELCICUS, após atendidas todas as exigências constantes da legislação municipal.

**Art. 9º.** A SELCICUS dará publicidade a todos os Alvarás emitidos objeto de compensação financeira.

**Art.10º.** A solicitação dos Alvarás previstos nesta Lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para

emissão do Alvará de Regularização e/ou Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação a ser regularizada, e/ou expedição de Alvará de Regularização.

**Art.11°.** Os licenciamentos de que cuida esta Lei não implicam no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

**Art.12°.** Fica a Administração autorizada a realizar termos de cooperação com entidades, organizações e associações que tenham objeto social relacionado ao tema para auxiliar nos trabalhos de regularização edilícia.

Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.