



## PREFEITURA DE GUARULHOS

### SECRETARIA ESPECIAL DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS

#### **LEI Nº 7.363, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2014.**

Substitutivo nº 02 ao Projeto de Lei nº 4574/2014 de autoria do Poder Executivo.

Mensagem de Veto

[Vigência – Ver Artigo 35](#)

**Dispõe sobre Regularização de Edificações Irregulares no Município de Guarulhos e dá outras providências.**

***O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere os incisos VI e VII do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte lei:***

#### **CAPÍTULO I Da Regularização**

**Art. 1º** A presente Lei estabelece normas e procedimentos para a regularização de edificações irregulares existentes comprovadamente até a data de publicação desta Lei.

**Parágrafo único.** Para todos os efeitos desta Lei consideram-se existentes as edificações que apresentem condições de habitabilidade comprovadas, compreendendo paredes totalmente erguidas e cobertas, fechamento de portas e janelas, instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento e que não poderão avançar os limites do terreno quanto ao alinhamento, excetuando-se as marquises, os beirais e demais elementos arquitetônicos até o limite de 0,40m (quarenta centímetros), resguardando-se a altura vertical mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) em relação ao passeio público.

#### **CAPÍTULO II Das Hipóteses de Regularização**

**Art. 2º** São passíveis de regularização as edificações construídas em desconformidade com o disposto na legislação edilícia municipal vigente.

**§ 1º** Não são passíveis de regularização as edificações incluídas em uma das seguintes situações:

- I - que estejam em desacordo com a legislação ambiental;
- II - situadas em faixas não edificantes; e
- III - que o uso esteja proibido na zona em que estiverem localizadas.

**§ 2º** Fica sujeita a parecer favorável do órgão competente a regularização de edificação:

- I - situada em área pública; e
- II - que não atenda a metragem mínima do lote, salvo quando este já estiver cadastrado pela municipalidade ou possuir matrícula individualizada.

#### **CAPÍTULO III Dos Procedimentos**

## **SEÇÃO I**

### **Dos Pedidos de Regularização**

**Art. 3º** O pedido de regularização da edificação previsto nesta Lei dependerá da protocolização pelo interessado ou por representante legal devidamente identificado, nas Centrais de Atendimento ao Cidadão - FÁCIL.

**Parágrafo único.** No momento do pedido de regularização da edificação o requerente deverá recolher a Taxa de Regularidade de Edificação.

**Art. 4º** Para atendimento do disposto no artigo 3º desta Lei é necessário apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento específico devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel e pelo profissional técnico, conforme Anexo I;

II - três vias do levantamento cadastral simplificado, conforme Anexos II, III e IV;

III - documento que comprove a existência da edificação, anexando-se, no mínimo, três fotos do imóvel (frente, laterais e fundos), devendo na foto da frente do imóvel constar o número oficial legível;

IV - cópia do documento de propriedade ou posse a qualquer título;

V - cópia da(s) folha(s) do IPTU do ano corrente de todas as inscrições cadastrais, onde constem os dados cadastrais da edificação a ser regularizada;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente recolhida, pelo levantamento cadastral e quanto à estabilidade e condições de uso;

VII - atestado de estabilidade da edificação, emitido por profissional legalmente habilitado, conforme Anexo V;

VIII - comprovante do recolhimento da Taxa de Regularidade de Edificação;

IX - comprovante do recolhimento da primeira parcela do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN ou sua totalidade, ou documento comprobatório da não incidência do referido imposto, conforme artigo 10 desta Lei.

**§ 1º** Não será admitida em hipótese alguma a autuação de pedido de regularização com documentação incompleta, devendo ser automaticamente indeferido.

**§ 2º** Nos casos do inciso IX deste artigo em que houver o parcelamento do ISSQN deverão ser apresentados os comprovantes de pagamento das parcelas vencidas até a data do protocolo.

**§ 3º** Para as edificações residenciais dos tipos R1 e R2 com área total de construção de até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) ficam dispensadas da apresentação da documentação prevista nos incisos VI a IX deste artigo, bem como da assistência por um responsável técnico, respondendo o proprietário ou o possuidor a qualquer título, civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada.

**Art. 5º** Para instruir o pedido de regularização de edificação poderá ser solicitada a seguinte documentação complementar:

I - cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);

II - anuência dos órgãos ambientais competentes;

III - anuência da Aeronáutica, quanto ao gabarito de altura da edificação.

## **SEÇÃO II**

### **Do Levantamento Cadastral Simplificado**

**Art. 6º** O levantamento cadastral simplificado deverá apresentar os elementos gráficos, contendo:

I - Implantação da edificação no respectivo lote e planta dos pavimentos, contendo:

- a) medidas perimetrais do terreno e das edificações;
- b) demarcação das áreas a serem regularizadas através de legenda;
- c) faixas não edificantes, áreas de preservação permanente e outros elementos que restrinjam a ocupação e aproveitamento da área;

d) recuos, devidamente cotados;

II - Cortes esquemáticos (transversal e longitudinal) para as edificações residenciais que apresentarem três ou mais pavimentos e para usos não residenciais;

III - Quadro de áreas, apresentado por pavimento, com a quantificação das áreas a regularizar e regular, se for o caso; e

IV - Carimbo conforme o Anexo II e notas conforme os Anexos III ou IV.

#### **CAPÍTULO IV** **Da Redução de ISSQN**

**Art. 7º** A regularização de que trata esta Lei será beneficiada com redução do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, compreendendo as seguintes referências:

I - para as edificações residenciais dos tipos R1 e R2 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, com área total de construção superior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) deverão ser observados os seguintes percentuais e prazos para os descontos:

a) 70% (setenta por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados até 60 dias da data de publicação desta Lei;

b) 50% (cinquenta por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados de 61 a 90 dias da data de publicação desta Lei;

c) 30% (trinta por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados de 91 a 120 dias da data de publicação desta Lei; e

d) 10% (dez por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados de 121 a 210 dias da data de publicação desta Lei;

II - para as edificações residenciais dos tipos R3 e R4 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, comerciais, prestação de serviços e as industriais, sobre o total da área a ser regularizada, deverão ser observados os seguintes percentuais e prazos para os descontos:

a) 50% (cinquenta por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados até 60 dias da data de publicação desta Lei;

b) 30% (trinta por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados de 61 a 90 dias da data de publicação desta Lei;

c) 20% (vinte por cento) do ISSQN para os procedimentos protocolados de 91 a 120 dias da data de publicação desta Lei; e

d) 10% (dez por cento) do ISSQN para procedimentos protocolados de 121 a 210 dias da data de publicação desta Lei.

**Parágrafo único.** As edificações residenciais dos tipos R1 e R2 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, com área total de construção de até 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), estão isentas de pagamento.

**Art. 8º** Quando no ato do pedido de regularização, o ISSQN já se encontrar constituído por meio de Intimação Fiscal ou Estimativa, a regularização somente será passível de aprovação com o pagamento do referido crédito tributário, não podendo se beneficiar dos descontos previstos no artigo 7º desta Lei.

**Parágrafo único.** Entende-se como crédito já constituído por meio de Intimação Fiscal ou Estimativa os lançamentos cientificados ao contribuinte até a data da publicação desta Lei.

**Art. 9º** Para os efeitos desta Lei o parcelamento do ISSQN poderá ser efetuado:

I - em até doze parcelas, fixas, mensais, iguais e sucessivas quando pagas até o vencimento, para as edificações residenciais dos tipos R1 e R2;

II - em até seis parcelas, fixas, mensais, iguais e sucessivas quando pagas até o vencimento, para as edificações residenciais dos tipos R3 e R4;

III - respeitando os seguintes requisitos:

a) o valor de cada parcela não poderá ser inferior a 35 UFG (trinta e cinco Unidades Fiscais de Guarulhos); e

b) o vencimento da primeira parcela ocorrerá após dois dias do protocolo do pedido de regularização da edificação.

**§ 1º** O recolhimento do ISSQN na forma do *caput* deste artigo dispensa a aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

**§ 2º** O Certificado de Regularidade somente será expedido após a quitação do valor total do ISSQN.

**§ 3º** A inadimplência será considerada quando não for efetuado o pagamento de qualquer parcela após trinta dias do seu vencimento, neste caso haverá o lançamento do ISSQN da Construção Civil pela pauta fiscal vigente, acrescidos de multas e acréscimos previstos em legislação, deduzidos os valores pagos e a inclusão em Dívida Ativa.

**Art. 10.** Para os casos de não incidência do ISSQN ou formas de exclusão ou extinção do referido crédito, em substituição ao comprovante de recolhimento do imposto de que trata o inciso IX do artigo 4º desta Lei, deverá ser apresentado documento comprobatório, conforme segue:

I - compensação: cópia do ofício que noticiou o despacho autorizativo da compensação proferido nos autos do processo administrativo ou certidão de trânsito em julgado, nos casos de processo judicial;

II - decadência: cópia do carnê de lançamento do IPTU referente ao exercício de 2009 ou de exercícios anteriores, ou ainda, certidão de início de lançamento de área predial;

III - consignação em pagamento: cópia do documento do depósito;

IV - decisão administrativa irreformável: cópia do ofício que noticiou o despacho administrativo;

V - decisão judicial transitada em julgado: certidão de trânsito em julgado;

VI - dação em pagamento: cópia do ofício que noticiou o despacho decisório;

VII - isenção:

a) de caráter geral: conforme consta no parágrafo único do artigo 7º desta Lei;

b) de caráter não geral: cópia do ofício do despacho que deferiu a isenção;

VIII - imunidade ou mutirão: cópia do ofício que noticiou o despacho de reconhecimento da não incidência; e

IX - cópia das guias de recolhimento de ISSQN anteriormente quitados.

**Art. 11.** As eventuais diferenças relativas ao ISSQN, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo devido em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularidade.

**Art. 12.** Para os fins de regularização de edificações o ISSQN, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para quitação desde que seja juntada a certidão de valores pagos.

## **CAPÍTULO V** **Da Regularização Onerosa**

**Art. 13.** Incidirá na regularização de edificações o recolhimento das seguintes taxas:

I - Taxa de Regularidade de Edificação; e

II - Taxa de Certificado de Regularidade de Edificação.

**Parágrafo único.** As taxas dispostas no *caput* são as constantes dos artigos 113-F e 113-I da [Lei nº 2.210, de 27/12/1977](#) - Código Tributário Municipal.

**Art. 14.** A [Lei nº 2.210, de 27/12/1977](#), passa a vigorar com a Seção XI - Da Taxa de Regularidade de Edificação, acrescida ao Capítulo IV do Título II, com os seguintes artigos:

### **“Seção XI** **Da Taxa de Regularidade de Edificação**

**Art. 113-F.** Fica instituída a Taxa de Regularidade de Edificação, compreendendo as seguintes referências e cálculos:

I - para edificação de uso residencial:

a) no valor de 0,60 UFG/m<sup>2</sup> (seis décimos de Unidade Fiscal de Guarulhos por metro quadrado) para o uso residencial dos tipos R1 e R2 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, com área total de construção superior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados); e

b) no valor de 1,40 UFG/m<sup>2</sup> (uma unidade e quatro décimos de Unidades Fiscais de Guarulhos por metro quadrado) para o uso residencial dos tipos R3 e R4 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente;

II - para edificações de uso comercial e de prestação de serviços no valor de 2,20 UFG/m<sup>2</sup> (duas unidades e dois décimos de Unidade Fiscal de Guarulhos por metro quadrado); e

III - para edificações de uso industrial no valor de 4,50 UFG/m<sup>2</sup> (quatro unidades e cinco décimos de Unidades Fiscais de Guarulhos por metro quadrado).

**Parágrafo único.** As edificações residenciais dos tipos R1 e R2 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, com área total de construção de até 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) estão isentas do pagamento da taxa disposta neste artigo.

**Art. 113-G.** A Taxa de Regularidade de Edificação incidirá no ato da solicitação do pedido de regularização.

**Art. 113-H.** A Taxa de Regularidade de Edificação deverá ser paga da seguinte forma:

1) em até três parcelas, fixas, mensais, iguais e sucessivas, quando pagas até o vencimento, para as edificações residenciais dos tipos R1 e R2, sendo:

a) o valor de cada parcela não poderá ser inferior a 35 UFG (trinta e cinco Unidades Fiscais de Guarulhos); e

b) o vencimento da primeira parcela ocorrerá após dois dias do protocolo do pedido de regularização da edificação;

2) integralmente no ato do pedido de regularização, para as edificações residenciais dos tipos R3 e R4.

**Parágrafo único.** O deferimento do pedido de regularização somente será expedido após a quitação do valor total da taxa de regularidade de edificação.

**Art. 113-I.** Os recursos advindos da cobrança da Taxa de Regularidade de Edificação constituirão receita do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.” (NR)

**Art. 15.** A [Lei nº 2.210, de 27/12/1977](#), passa a vigorar com a Seção XII - Da Taxa de Certificado de Regularidade de Edificação, acrescida ao Capítulo IV do Título II, com os seguintes artigos:

## **“Seção XII Da Taxa de Certificado de Regularidade de Edificação**

**Art. 113-J.** Fica instituída a Taxa de Certificado de Regularidade de Edificação, que incidirá após o deferimento do pedido de regularização.

**Parágrafo único.** A Taxa de Certificado de Regularidade de Edificação corresponde a 7,1271 UFG (sete unidades e um mil, duzentos e setenta e um décimos milésimo de Unidades Fiscais de Guarulhos).

**Art. 113-K.** Os recursos advindos da cobrança da Taxa de Certificado de Regularidade da Edificação constituirão receita do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.” (NR)

## **CAPÍTULO VI Das Disposições Gerais**

**Art. 16.** A Prefeitura poderá efetuar vistoria na edificação e quando constatadas quaisquer irregularidades quanto à veracidade das informações serão tomadas as providências cabíveis, antes da emissão do Certificado de Regularidade de Edificação.

**Art. 17.** Quando for necessária a complementação, a alteração e a correção de informações em representação gráfica e/ou documentos, será enviado um único comunicado, salvo os casos de maior complexidade que poderão ser solicitados documentos e informações complementares, até que as dúvidas suscitadas sejam esclarecidas.

**§ 1º** O comunicado deverá ser atendido de uma só vez, no prazo de até trinta dias, sendo que o não atendimento, o atendimento incompleto ou incorreto, implicará no indeferimento e arquivamento do processo.

**§ 2º** Poderá ser solicitada a prorrogação de prazo para o atendimento do comunicado, desde que justificado o pedido, que será analisado pelo setor competente quanto ao seu deferimento.

**Art. 18.** Quando o pedido for indeferido poderá ser solicitada a reconsideração de despacho, devidamente justificada, no prazo de trinta dias.

**Parágrafo único.** Esgotado o prazo previsto no *caput* e não havendo recurso, o processo será encaminhado a Secretaria de Finanças para conhecimento e medidas cabíveis.

**Art. 19.** Decorrido o prazo de um ano da data da protocolização do pedido de regularização e não atendidas as exigências, o processo será arquivado.

**Art. 20.** Após o arquivamento do processo não será admitida em hipótese alguma o seu desarquivamento, devendo ser formulado novo pedido para análise, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração de despacho ou ressarcimento de taxas.

**Art. 21.** Para todos os efeitos o Certificado de Regularidade de Edificação garante os mesmos direitos do Certificado de Conclusão de Obra.

**Art. 22.** O pedido expresso de regularização de edificações, dispensa o sujeito passivo do IPTU da obrigação de recadastramento imobiliário espontâneo.

**Parágrafo único.** Os dados declarados no pedido de regularização de edificações serão utilizados para os efeitos de cadastramento imobiliário e poderão ser revistos de ofício pela Administração Tributária.

**Art. 23.** Poderá incorrer na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, se constatada qualquer irregularidade nos documentos ou declarações apresentadas.

**Art. 24.** Os pedidos de regularização protocolados anteriormente à publicação desta Lei, em trâmite na Prefeitura, poderão ser beneficiados pelos dispositivos desta Lei.

**§ 1º** O interessado deverá se manifestar expressamente na intenção de obter os benefícios dispostos nesta Lei, preenchendo o requerimento constante no Anexo I e protocolar junto à Rede Fácil.

**§ 2º** Quando da solicitação prevista neste artigo, caso a taxa de regularidade não tenha sido recolhida, o interessado deverá efetuar o recolhimento nos termos desta Lei.

**Art. 25.** Não cabe ressarcimento e/ou compensação de taxas e impostos pagos anteriormente à publicação desta Lei, a qualquer título.

**Art. 26.** VETADO.

**Art. 27.** Compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano a aplicação desta Lei, bem como editar portarias e instruções normativas para a regulamentação e providências necessárias para sua eficácia.

**Art. 28.** A Taxa de Certificado de Regularidade de Edificação incidirá após o deferimento do pedido.

**Art. 29.** A regularização da edificação não implica para a Prefeitura no reconhecimento do direito de propriedade, de parcelamento do solo, englobamentos de lotes ou glebas, de dimensões, de regularidade do lote, de vizinhança e não exime os proprietários e/ou seus responsáveis das obrigações e penalidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

**Art. 30.** A Prefeitura não se responsabiliza por qualquer sinistro ou dano causado aos vizinhos.

**Art. 31.** Os prazos para os efeitos desta Lei contar-se-ão de forma contínua, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o dia do vencimento.

**Parágrafo único.** Quando o dia do vencimento for final de semana ou feriado o vencimento dar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

**Art. 32.** A presente Lei terá prazo de duração de duzentos e dez dias improrrogáveis para a solicitação dos pedidos de regularização, conforme disposto no [artigo 35](#) desta Lei.

**Art. 33.** São partes integrantes desta Lei:

I - Requerimento específico - [Anexo I](#);

II - Modelo do carimbo - [Anexo II](#);

III - Planta e notas até dois pavimentos - [Anexo III](#);

IV - Planta e notas com três pavimentos ou mais - [Anexo IV](#);

V - Atestado de estabilidade e condições de uso - [Anexo V](#).

## **CAPÍTULO VII** **Das Disposições Finais**

**Art. 34.** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias consignadas em Orçamento, suplementadas se necessário.

**Art. 35.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos somente a partir de 1º de janeiro de 2015.

Guarulhos, 29 de dezembro de 2014.

**SEBASTIÃO ALMEIDA**  
**Prefeito**

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos, da Secretaria Especial de Assuntos Legislativos, da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos vinte e nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e catorze.

**ARMANDO GOMES DE MATOS**  
**Secretário Municipal**  
**SEAL**

Publicada no Diário Oficial do Município nº 078 de 30 de dezembro de 2014 - Página 5 e6.

PA nº 54251/2014.

Texto atualizado em 30/12/2014.

**Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.**

[Anexo I](#)

[Anexo II](#)

[Anexo III](#)

[Anexo IV](#)

[Anexo V](#)

