

APROVADO O SUBSTITUTIVO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/06

Dispõe sobre a legalização de edificações clandestinas e irregulares no Município e dá outras providências.

João Antonio Salgado Ribeiro, Prefeito Municipal de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

Artigo 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder a regularização de edificações clandestinas e irregulares localizadas no Município, desde que atendidas as exigências desta Lei Complementar, até o dia 10 de outubro de 2007, com o não pagamento de multas.

Artigo 2º. Todas as edificações e ampliações clandestinas e irregulares existentes no Município deverão ser obrigatoriamente legalizadas, desde que atendidas as seguintes condições mínimas:

- I. Não estejam localizadas em área de risco;
- II. Não estejam localizadas em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;
- III. Não estejam localizadas em áreas que tenham sido declaradas de utilidade pública;
- IV. Não incorram em invasão de quaisquer áreas públicas, tais como passeios, vias e outras.
- V. Não estejam em lotes inscritos no Cadastro Imobiliário Municipal e inseridos na Macrozona Urbana ou em Núcleos Urbanos Destacados, conforme Lei Complementar nº 03, de 10 de outubro de 2006 Plano Diretor Participativo.
- VI. Condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene nas edificações de uso residencial, além das seguintes:

- a) abertura de vão de iluminação e ventilação a uma distância mínima de 1 (um) metro da divisa com o prédio vizinho;
- b) percentual de ocupação máximo da área do terreno igual a 80%(oitenta por cento);
- c) compartimento com as áreas mínimas descritas no Anexo 1, que passa a fazer parte integrante da presente Lei Complementar;

VII. Condições mínimas de segurança, higiene e salubridade nas edificações de usos comerciais, de serviços e indústrias, podendo ser admitidas flexibilizações da legislação e normas vigentes, desde que devidamente justificadas, através da análise a critério da autoridade do órgão da Vigilância Sanitária competente.

VIII. Que tenham sido concluídas até a data de publicação da Lei Complementar nº 03, de 10 de outubro de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Pindamonhangaba, comprovando-se a existência das mesmas, com a apresentação de documentação de ligação e fornecimento de água e energia elétrica e de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel em questão;

Parágrafo 1º. Será considerada concluída, para os efeitos desta Lei Complementar, a edificação com paredes erguidas, com cobertura executada e em condições de segurança, habitabilidade e higiene, situação esta a ser comprovada por intermédio de vistoria da fiscalização do órgão municipal competente.

Parágrafo 2º. As edificações a serem legalizadas, atendendo ao disposto no artigo 2º da presente Lei Complementar posteriormente ao prazo constante no artigo 1º desta Lei Complementar a multa de 1(uma) Unidades Fiscais do Município de Pindamonhangaba UFMP, por metro quadrado, referentes a(s) área (s) da(s) edificação (ões) a ser (em) legalizada(s), ou deverá(ão) ser(em) adequada(s) à legislação e normas vigentes, para isenção do recolhimento da multa.

Parágrafo 3º. Nos casos de legalização de edificação em imóveis em processo de inventário, desde que comprovada a situação por meio de documento oficial do Poder Judiciário, não haverá a obrigatoriedade do recolhimento da multa.

Artigo 3º. Para fazer jus aos benefícios de que trata esta Lei Complementar, o proprietário da edificação deverá apresentar:

- I. Certidão de Diretrizes de Uso de Solo emitida pelo Departamento de Planejamento da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;
- II. Requerimento solicitando a legalização acompanhado de projeto contendo a planta baixa do imóvel, em escala 1:100 e de locação, em escala 1:200, em 5 (cinco) vias, com quadro de informações, assinados pelo profissional e pelo beneficiário;
- III. Laudo técnico atestando as condições de habitabilidade, higiene e segurança do imóvel, assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto de legalização;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente preenchida e assinada referente ao serviço prestado;
- V. Declaração do proprietário que o imóvel não se encontre *sub judice*, e não foi declarado de utilidade pública;
- VI. Taxas de licença previstas no Código Tributário Municipal, devidamente recolhidas;

Escritura ou documento oficial equivalente, que demonstre as dimensões e a área do lote;

Parágrafo Único. Além da documentação prevista neste artigo, poderão ser solicitados pelos órgãos competentes, durante a tramitação do processo, outros documentos que se façam necessários à legalização, tais como o de anuência de proprietários de imóveis vizinhos e confrontantes à edificação objeto da legalização.

Artigo 4º. A partir da data de aprovação da presente Lei Complementar, as certidões de existência de imóvel, os laudos de conclusão do imóvel e os Habite-se, somente serão expedidos se os imóveis em questão estiverem comprovadamente legalizados e mediante a quitação dos emolumentos estabelecidos no Código Tributário Municipal e/ou a quitação da multa prevista por esta Lei Complementar.

Parágrafo Único. A partir da data da aprovação da presente Lei Complementar, as solicitações de numeração oficial para ligação e fornecimento de água e energia elétrica somente serão expedidas mediante a apresentação de projetos para análise ou legalização e mediante a quitação dos emolumentos estabelecidos no Código Tributário Municipal.

Artigo 5º. O proprietário de edificação residencial unifamiliar, com área construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), poderá solicitar a legalização da mesma, através do Programa de Plantas Populares, a ser instituído por Lei específica.

Artigo 6º. As solicitações constantes nos Comunique-se deverão ser atendidas e sanadas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo do Processo.

Parágrafo único. O não cumprimento das exigências deste artigo acarretará o indeferimento sumário do processo de legalização, exceto nos casos previstos no artigo 2º, parágrafo 3º desta Lei Complementar.

Artigo 7º- Todas as construções irregulares existentes no Município deverão ser legalizadas por seus proprietários, nos moldes estabelecidos por esta Lei Complementar, sob pena de ação fiscalizatória, seguida de eventual demolição, conforme previsto em legislação pertinente.

Artigo 8º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 14 de dezembro de 2006.

João Antonio Salgado Ribeiro
Prefeito Municipal

MENSAGEM N.º 133/2006

Dispõe sobre a legalização de edificações clandestinas e irregulares no Município e dá outras providências.

Exmo. Sr.
Vereador Martim César
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de
Pindamonhangaba

Prezado Presidente,

Tem a presente Mensagem a finalidade de encaminhar a essa Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei em anexo, que Dispõe sobre a legalização de edificações clandestinas e irregulares no Município e dá outras providências.

O presente projeto visa criar condições para que as edificações que não atendam os dispositivos contidos na Lei Complementar n° 03, de 10 de outubro de 2006, possam se adequar, dentro de um prazo razoável.

A Lei municipal n° 4.016, de 25 de abril de 2003, dispõe que a Prefeitura de Pindamonhangaba poderia expedir alvará de conservação de imóveis residenciais em situação irregular, até a data de publicação do Plano Diretor do Município. Como o mesmo foi publicado na data acima aludida, é objetivo deste presente Projeto, a regularização dos imóveis que se encontravam

em processo de adequação, quando da publicação da mesma, sem a necessidade de pagamento de multas.

Assim, com a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, apenas os imóveis regularizados e que tenham as condições mínimas de higiene e habitabilidade, receberão as certidões de existência do imóvel, laudos de conclusão e o Habite-se, vinculando, assim, a Administração Pública Municipal a exigir as provas de que tratam os requisitos acima tratados.

Portanto, Senhores Vereadores, por se tratar de matéria de extrema importância, é fundamental a aprovação do presente projeto, e que reverta em benefícios para a comunidade, e para isso, invocamos o art. 44 da Lei Orgânica Municipal, para que se vote em caráter de urgência, no menor prazo possível.

No ensejo, reiteramos a V.Exa., protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 14 de dezembro de 2006.

João Antonio Salgado Ribeiro
Prefeito Municipal

SAJ/tac

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/06

Dispõe sobre a legalização de edificações clandestinas e irregulares existentes no Município.

A CÂMARA DE VEREADORES DE PINDAMONHANGABA, no uso de suas atribuições legais, aprova a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder a legalização de edificações clandestinas e irregulares localizadas no Município, desde que atendidas as exigências desta Lei Complementar, até o dia 31 de dezembro de 2008, com isenção do recolhimento de multas, que tenham sido concluídas até a data de publicação da Lei Complementar n.º 03 de 10 de outubro de 2006 que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Pindamonhangaba, comprovando-se a existência das mesmas, com a apresentação de no mínimo 2 (dois) dos itens abaixo:

- a) documentação comprovando ligação e fornecimento de água;
- b) documentação comprovando ligação e fornecimento de energia elétrica;
- c) lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel em questão;
- d) notificação ou auto de infração lavrado anteriormente a 10 de outubro de 2006 pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba ou outro órgão público;
- e) prova técnica;

Parágrafo Único: As construções existentes que não apresentarem os comprovantes acima citados, deverão ser adequadas à legislação vigente ou serão sujeitas a multa conforme tabela abaixo:

1. De 0 a 60,00m² - 10% da UFMP por m²
2. De 60,01m² a 100,00m² - 50% da UFMP por m²
3. A partir de 100,01m² - 1 UFMP por m²

Art. 2º. Todas as edificações e ampliações clandestinas e irregulares existentes no Município deverão ser obrigatoriamente legalizadas, desde que atendidas as seguintes condições mínimas:

I - Não estejam localizadas em áreas de risco;

II - Não estejam localizadas em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;

III Não estejam localizadas em áreas que tenham sido declaradas de utilidade pública;

IV - Não incorram em invasão de quaisquer áreas públicas, tais como passeios, vias e outros;

V Estejam seus lotes inscritos no Cadastro Imobiliário Municipal e inseridos na Macrozona Urbana ou em Núcleos Urbanos Destacados, conforme Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2006 Plano Diretor Participativo;

VI Sigam as seguintes condições, nas edificações de uso residencial:

- a) abertura de vão de iluminação e ventilação a uma distância mínima de 1 (um) metro da divisa com o prédio vizinho;
- b) percentual de ocupação máximo da área do terreno igual a 80% (oitenta por cento).
- c) compartimentos com as seguintes áreas mínimas:

1. dormitórios: mínimo de 6m² (seis metros quadrados), onde possa ser inserido um círculo de diâmetro de 2,00m (dois metros), no mínimo;
2. salas: mínimo de 6m² (seis metros quadrados), onde possa ser inserido um círculo de diâmetro de 2,00m (dois metros), no mínimo;
3. cozinhas: mínimo de 4m² (quatro metros quadrados), onde possa ser inserido um círculo de diâmetro de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo;
4. banheiros: mínimo de 2m² (dois metros quadrados), onde possa ser inserido um círculo de diâmetro de 1,00m (um metro), no mínimo;
5. corredores internos e escadas com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
6. espaço livre fechado: mínimo de 4m² (quatro metros quadrados), não tendo qualquer dimensão linear inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
7. pé direito com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
8. Outras flexibilizações, desde que devidamente justificadas, através da análise a critério da autoridade do órgão Municipal competente.

d) Não impede a legalização da edificação:

1. a existência de edificação sobre a área de recuo frontal obrigatório;
2. a abertura de porta de dormitório para cozinha.

VII - Nas edificações de usos comerciais, de serviços e industriais, serão admitidas flexibilizações da legislação e normas vigentes, desde que devidamente justificadas, através da análise a critério da autoridade do órgão competente.

§1º. Será considerada concluída, para efeito de legalização, a edificação com paredes erguidas, com cobertura executada de laje ou telhado, situação esta a ser comprovada por intermédio de vistoria da fiscalização do órgão Municipal competente;

§2º. Nos casos de legalização de edificações em imóveis em processo de inventário, desde que comprovada a situação por meio de documento oficial do Poder Judiciário, não haverá a obrigatoriedade do recolhimento de multa.

§3º. A legalização poderá ser efetivada sobre fração do imóvel, havido em condomínio ou com posse, mesmo que requerida individualmente e por quem exerça posse exclusiva e localizada.

Artigo 3º. Para legalização é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - Certidão de Diretrizes do Uso do Solo, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

II - Requerimento solicitando a legalização acompanhado de projeto contendo: planta baixa do imóvel em escala 1:100 e de locação, em escala 1:200, em 5 (cinco) vias, com quadro de informações, assinados pelo profissional e pelo beneficiário;

III - Laudo técnico atestando as condições e segurança do imóvel, assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente preenchida e assinada referente ao

serviço prestado;

V - Taxas de licença previstas no Código Tributário Municipal, devidamente recolhidas.

VI - Escritura ou documento oficial equivalente, que demonstre as dimensões e a área do lote.

Art. 4º. A partir da data de aprovação da presente lei, As Certidões de Existência de imóvel, os Laudos de conclusão de imóvel e os Habite-se, somente serão expedidos, se os imóveis em questão, estiverem comprovadamente legalizados e mediante a quitação dos emolumentos estabelecidos no Código Tributário Municipal, e ou a quitação da multa prevista por esta Lei Complementar.

Parágrafo único - A partir da publicação desta Lei, a numeração dos prédios só será fixada pelo município quando a edificação estiver perfeitamente legalizada.

Art. 5º. As edificações residenciais unifamiliares, com área construída igual ou inferior a 60,00m² (sessenta metros quadrados), poderão ser legalizadas, através do Programa de Plantas Populares, a ser implantado e regulamentado por Lei específica.

Art. 6º. Durante o procedimento de legalização as exigências feita pelo município, deverão ser cumpridas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data do protocolo do processo.

Art. 7º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Plenário "Dr. Francisco Romano de Oliveira, 23 de fevereiro de 2007

Vereador Martim César

Vereador Antônio da Cunha - Toninho do Araretama

Vereador José Carlos Gomes - Cal