



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

INDICAÇÃO DE PROJETO DE LEI

EMENTA: Regulamenta a regularização e a legalização de edificações e obras irregulares ou clandestinas dentro do município de Pindamonhangaba.

INDICAÇÃO DE PROJETO DE LEI Nº 21/2017

Autor: RENATO NOGUEIRA GUIMARÃES

Ementa: REGULAMENTA A REGULARIZAÇÃO E A LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E OBRAS E IRREGULARES OU CLANDESTINAS DENTRO DO MUNICÍPIO.

PROTOCOLO GERAL Nº 3006/2017

Data: 16/08/2017 - Horário: 10:59



APROVADO

21 ABR. 2017

Vereador Carlos Moura - Magrão
Presidente

Senhor Presidente:

Apresento na forma regimental, Indicação de Projeto de Lei que Regulamenta a regularização e a legalização de edificações e obras irregulares ou clandestinas dentro do município de Pindamonhangaba, cujo objetivo é minimizar os danos causados aos moradores de Pindamonhangaba que não possuem seu imóvel regularizado/legalizado pela Prefeitura Municipal..

Plenário Dr. Francisco Romano de Oliveira, 15 de agosto de 2017


Vereador **RENATO NOGUEIRA GUIMARÃES**



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

INDICAÇÃO DE PROJETO DE LEI

“Regulamenta a regularização e a legalização de edificações e obras irregulares ou clandestinas dentro do município de Pindamonhangaba”.

A Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, aprova a seguinte Lei:

Art. 1º As construções irregulares ou clandestinas existentes no município de Pindamonhangaba poderão ser legalizadas e regularizadas para fins de concessão do habite-se ou do alvará de conservação, na forma instituída na presente Lei:

§ 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura.

§ 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura.

Art. 2º A legalização e a regularização aplicam-se somente às edificações ou obras comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, desde que estejam situadas em parcelamento de solo regular ou possuam matrícula independente registrada junto ao Cartório de



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Registro de Imóveis de Pindamonhangaba e indicação fiscal individualizada fornecida pela Divisão de Cadastro Fiscal do Município ou decorrente de ocupação em fase de regularização pela Prefeitura, mesmo que não atenda a legislação vigente.

Parágrafo único. Será considerada existente a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e, em condições mínimas de habitabilidade.

Art. 3º Somente serão autorizados desmembramentos de áreas resultantes de processos de regularização e legalização, que contenham mais de uma construção na mesma área, concomitantemente, à aprovação do projeto.

Art. 4º Para o exato cumprimento da presente Lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Legalização: quando a construção existente estiver totalmente concluída, e em condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança;

II - Regularização: quando a construção existente estiver com as paredes erguidas e cobertas, inclusive com telhado, restando apenas o acabamento, tanto externo quanto interno, para a regularização será expedido concomitantemente à aprovação do projeto, o alvará de construção para o término da obra, no caso de execução apenas do acabamento.

Art. 5º Para fins de regularização ou legalização, será aceito como atestado comprobatório de existência de edificação, a exibição e o fornecimento pelo interessado, da respectiva descrição de idade da edificação, expressa no corpo da correspondente Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), que deverá ser apresentada junto com o projeto.

Art. 6º A legitimidade para propor a regularização de construção irregular ou clandestina será:

I - Do proprietário ou promissário comprador;

II - Do legítimo possuidor; e

III - Do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 7º As edificações existentes que se enquadram nas condições previstas nesta Lei, poderão ser regularizadas ou legalizadas, devendo a solicitação para a análise do projeto, ser instruída com os seguintes documentos:

- I - Requerimento Padrão expedido pela Prefeitura;
- II - Prova da legitimidade;
- III - Projeto simplificado;
- IV - Duas fotos 10x15 de dois ângulos externos da construção, devendo uma delas ser da fachada, obrigatoriamente;
- V - Cópia da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), do profissional responsável técnico pela regularização ou legalização, e de seu respectivo comprovante de pagamento;
- VI - Cópia do RG e CPF (Cadastro de Pessoa Física) ou CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) do(s) interessado(s);
- VII - Comprovante de endereço com CEP;
- VIII - Documentos necessários de acordo com o uso, tais como licenças da CETESB, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, COMAER, GRAPROHAB, e demais documentos que possam ser exigidos da análise do projeto;
- IX - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), e demais documentos que possam ser exigidos da análise do projeto, nos empreendimentos classificados como polo gerador de tráfego.

Parágrafo único. Poderá ser exigido do interessado, através da celebração de TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), como forma de compensação ao Município, quando constatado impactos negativos gerados pelo empreendimento.

Art. 8º Para fazer jus aos benefícios regulados nesta Lei, os interessados deverão requerer a regularização ou legalização da obra até 31/12/2020, por meio de processo administrativo.

Art. 9º Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias por culpa exclusiva do interessado, este será arquivado, anulando-se todos os atos administrativos dele decorrentes.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 10°. Constituem casos de interesse público, portanto, insusceptíveis de legalização ou regularização, a construção:

- I - Situada em áreas *non aedificandi* de uso comum e de faixa de proteção das marginais de rios, lagoas ou congêneres;
- II - Situada em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente;
- III - Que esteja edificada em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes; e

Art. 11°. Os projetos de regularização e legalização ficarão sujeitos às multas previstas no Código Tributário Municipal, além da compensação definida no TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) a ser firmado com o Município, caso necessário.

Art. 12°. Aprovado o respectivo projeto, a Prefeitura expedirá:

- I - Habite-se, se o prédio não tiver sido habitado;
- II - Alvará de Conservação, quando se tratar de prédio já habitado, devendo o proprietário efetuar o pagamento das respectivas taxas.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização, após o término da obra o proprietário deverá requerer o Habite-se.

Art. 13°. O Poder Executivo fornecerá equipe técnica de apoio para a realização da Regularização/Legalização dos imóveis daqueles declarados hipossuficientes, mediante comprovação subscrita pelo interessado.

Parágrafo Único: Aqueles que estiverem enquadrados no caput deste artigo serão beneficiados com descontos progressivos nas taxas e tributos de Regularização/Legalização conforme pontuação na tabela em anexo.

Art. 14°. Ficam assegurados os direitos de regularização ou legalização de edificações concedidas ou que vierem a ser concedidas por Legislação Federal ou Estadual.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Art. 15°. Por força da presente Lei, ficam os órgãos competentes da Prefeitura Municipal autorizados a procederem à aprovação dos projetos que atenderem aos requisitos estabelecidos pela presente lei.

Art. 16°. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei tem como objetivo regulamentar a regularização e a legalização de edificações e obras irregulares ou clandestinas dentro do município de Pindamonhangaba.

Existe no município um elevado número de imóveis irregulares e que não recolhem tributos aos cofres públicos. Ao fazer a regularização/legalização, esses imóveis serão corretamente tributados.

Diante dos últimos acontecimentos (IPTU Complementar) vislumbrou-se a grande importância desta regularização.

É necessário compreendermos a atual situação econômica em nosso país e em nosso município, onde existe uma diminuição na arrecadação municipal e também um elevado número de pessoas desempregadas, o que gerou ineficiências em alguns setores do serviço público.

Faz-se necessário a graduação dos descontos e/ou isenções para atender ambos os lados desta situação, ou seja, município e Poder Público, por isso sugerimos que através dos estudos realizados pelo Departamento Competente seja então elaborada uma Tabela Progressiva de Descontos.