



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº / 2017

Dispõe sobre a regularização das edificações no Município de Pindamonhangaba, e dá outras providências.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3/2017

Autor: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PROTOCOLO GERAL Nº 4266/2017

Data: 15/12/2017 - Horário: 18:14



Dr. Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder a regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares localizadas em Zona Urbana do Município, com a concessão de anistia, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Somente farão jus aos efeitos da presente Lei, as construções prediais que tenham sido concluídas até 30 de novembro de 2017, devendo o interessado apresentar, no mínimo, 1 (um) 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 pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba ou outro órgão público.

§ 2º Os levantamentos cadastrais efetuados no processo de recadastramento imobiliário, bem assim as imagens aéreas constantes dos acervos oficiais do Município poderão ser utilizadas para comprovação da data de que trata o parágrafo anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º A anistia de que trata o caput deste artigo incidirá sobre as multas que seriam aplicadas provenientes de seu processo de regularização.

§ 4º Não será concedida isenção do recolhimento das Taxas de Licença, previstas no Código Tributário Municipal, relativas aos procedimentos de que trata a presente Lei.

§ 5º Para os fins desta lei, objetivando possibilitar a regularização, após análise do caso concreto, poderão ser dispensados os índices urbanísticos previstos na legislação municipal.

Art. 2º São requisitos essenciais para concessão dos benefícios desta Lei:

I – Estar o terreno localizado em Zona Urbana ou em Núcleo Urbano Destacado e devidamente cadastrado perante a Prefeitura Municipal.

II – Respeitar as normas edilícias instituídas pelo Loteador, quando da aprovação do Loteamento, referente ao uso do solo;

III – A construção ser considerada concluída.

Art. 3º Ficam excluídos dos benefícios desta lei:

I – Edificações localizadas em áreas de risco;

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

III - Edificações localizadas em áreas que tenham sido declaradas de Utilidade Pública;

IV- Edificações que causem impactos de vizinhança e à ordem urbanística;

V – Edificações em áreas públicas, tais como passeios e vias, que interfiram no sistema viário ou na implantação edifícios públicos;

VI – Edificações em ruínas ou em mau estado de conservação;

VII – Edificações que não satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança, que prejudiquem as construções vizinhas e também aquelas que não tenham condições de obter alvará ou “habite-se”, a critério da Administração Pública Municipal.

§1º Não será permitida a regularização de edificações que sejam objeto de construção e ampliação na vigência desta Lei.

§ 2º As construções irregulares que estiverem sob processo de ação demolitória não poderão ser beneficiadas por esta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 4º A regularização poderá ser promovida pelo proprietário, compromissário, concessionário, donatário ou possuidor diretamente ou através de procurador com poderes específicos.

§1º Para os fins deste artigo, o possuidor deverá comprovar a posse “**ad usucapionem**” por todos os meios legais cabíveis.

§2º Sem autorização judicial, não serão regularizadas edificações localizadas em imóvel cuja posse seja objeto de litígio judicial.

Art. 5º Para promover a regularização é necessária apresentação de um requerimento padrão, instruído com os seguintes documentos:

- I – Cópia simples do RG e do CPF;
- II – Procuração específica com firma reconhecida, se for o caso;
- III – Tratando-se de pessoa jurídica, cópia simples do comprovante de inscrição no CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica);
- IV – cópia simples do carnê de IPTU;
- V – cópia simples da matrícula , transcrição do imóvel, escritura pública de compra e venda, cessão de direitos possessórios ou outro instrumento, público ou particular de transmissão de bem imóvel, caso o requerente não seja o titular da matrícula ou transcrição
- VI - Certidão de Uso do Solo, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;
- VII - Laudo Técnico atestando as condições de habitabilidade do imóvel, assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e proprietário, nos termos da legislação vigente sobre a matéria, conforme modelo Anexo 1;
- VIII – 01 (uma) via do projeto, devidamente assinada pelo(s) proprietário(s) ou representante legal, e por profissional legalmente habilitado com prova de responsabilidade técnica, ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- IX– Relatório Fotográfico com 04 (quatro) fotos 10x15 de quatro ângulos externos da construção, ou mais se necessária, devendo uma delas ser de fachada, obrigatoriamente assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e proprietário, conforme modelo Anexo 2;
- X- Termo de Declaração e Responsabilidade para regularização (Anexo 3).
- XI – Declaração (Anexo 4) , se necessário



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Após análise prévia serão solicitadas 05 (cinco) vias do projeto.

§ 2º A critério da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento poderão ser exigidos outros documentos e exigências necessárias à regularização, bem como a aprovação perante os órgãos federais, estaduais e municipais, quando o caso assim o exigir.

Art. 6º Durante o procedimento de regularização, as exigências feitas pelo Município deverão ser cumpridas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da ciência do interessado, sob pena de arquivamento do pedido.

Parágrafo único. Após arquivado o pedido, o interessado poderá ingressar com nova solicitação de regularização, respeitados os prazos e critérios dispostos na presente Lei Complementar, facultando-se o desentranhamento de eventuais documentos arquivados, que deverão ser substituídos por cópias.

Art. 7º Para verificar a veracidade das informações, a Prefeitura Municipal poderá, a qualquer tempo, determinar vistoria na edificação.

Art. 8º A regularização das edificações nos termos desta Lei não implicará na permissão do uso irregular ou desconforme da edificação que deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento do uso praticado, de conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 9º Para a regularização de que trata a presente Lei, será concedida o Habite-se se a construção apresentar condições mínimas de habitabilidade, sobretudo, em relação à existência e funcionamento de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, colocação de portas e janelas, vidro e execução de barra impermeável, certificada pelo profissional habilitado responsável pela regularização, caso contrário, será concedido o Alvará de Regularização.

Art.10 Aprovado o respectivo projeto de regularização e comprovada a quitação das taxas exigíveis aos procedimentos de que trata esta lei, será expedido o Alvará de Regularização e o Habite-se.

Art. 11 O prazo de vigência desta lei será de 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado por igual período, a critério do Chefe do Executivo.



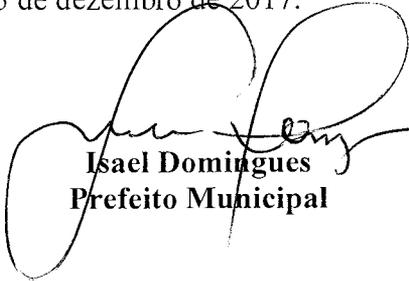
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 12 As despesas decorrentes com a aplicação desta lei onerarão verbas próprias do Orçamento Municipal.

Art. 13 Esta Lei Complementar entra em vigor 60 (sessenta) dias a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 15 de dezembro de 2017.



Isael Domingues
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I
(Lei nº XXXXX/XXXX)

DECLARAÇÃO
(faixas de alargamento)

Proprietário: _____
RG: _____ CPF: _____
Endereço da Obra: _____

Na qualidade de proprietário do imóvel supracitado declaro estar ciente que a Rua/Avenida _____ é objeto de alargamento conforme o artigo 59 da Lei Complementar nº 09/2008 (Código de Edificações) e que estarei isento de qualquer indenização por parte da Municipalidade, caso a ação seja efetivada.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de ____.

Assinatura do Proprietário do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO II
(Lei nº XXXXX/XXXX)

LAUDO TÉCNICO

Eu, _____, (profissão), atesta que o imóvel em processo de regularização, cuja sigla cadastral nº _____, de propriedade de _____, localizado à Rua/AV _____, nº _____ bairro _____, na cidade de Pindamonhangaba, NÃO se situa em área de risco, área de preservação permanente, área de proteção ambiental ou várzeas. Atesta também que o imóvel NÃO é considerado utilidade pública, NÃO causa impacto de vizinhança e ordem urbanística, NÃO está em área pública (calçada e vias) e em ruínas ou mau estado de conservação.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de ____.

Responsável Técnico
Nome/nº ART ou RRT/CREA /CAU



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III
(Lei nº XXXXX/XXXX)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Proprietário: _____

RG: _____ CPF: _____

Endereço da Obra: _____

Foto 1
Foto 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Foto 3
Foto 4

Declaramos para os devidos fins de direito, inclusive nas esferas cível e penal, que as fotos apresentadas retratam fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de ____.

Responsável Técnico
Nome/nº ART ou RRT/CREA /CAU

Assinatura do Proprietário do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO IV
(Lei nº XXXXX/XXXX)

TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE (REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO)

_____, CREA/CAU nº _____
abaixo assinado, responsável pela elaboração do Projeto da obra localizada à Rua/Av. _____, nº _____, Lote _____, Quadra _____, Sigla Cadastral nº _____, bairro/loteamento _____, declara para os devidos fins de direito, inclusive nas esferas cível e penal, que o projeto apresentado retrata fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de _____.

Proprietário:
Nome/CPF

Responsável Técnico:
Nome/Nº ART ou RRT/CREA/CAU



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 069/ 2017

Dispõe sobre a regularização das edificações no Município de Pindamonhangaba, e dá outras providências.

**Exmo. Sr.
Ver. Carlos Eduardo de Moura
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de
Pindamonhangaba/SP**

Senhor Presidente,

Vimos, através do presente, trazer ao crivo desta respeitável Casa Legislativa o Projeto de Lei em anexo que pretende regularizar as obras construídas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e do Código de Obras e Edificações, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto.

E dentre as vantagens na regularização das referidas obras, citamos:

Pelo proprietário:

- a obtenção do habite-se, sua regularidade perante os órgãos públicos, a possibilidade de financiar construções, reformas ou ampliações, dar como garantia quando necessário, permitir a transmissão regular para que o adquirente possa financiar a aquisição do imóvel, dentre outras.

Pelo Município:

- recebimento pelas licenças, aprovação, habite-se, ISS, IPTU sobre a construção, etc.

A regularização dos imóveis possibilita ainda aos proprietários o direito ao Alvará de Funcionamento para comércios, beneficiando principalmente as micros e pequenas empresas, que geram receita ao Município, emprego e sobrevivência a muitas pessoas que vivem na informalidade.

A própria região também ganha com a regularização das obras, valorizando o entorno ao tornar as construções legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

O projeto visa ainda à preservação dos direitos e da dignidade do ser humano, garantias estas de ordem constitucional.

Portanto, tanto por parte do proprietário quando da municipalidade são diversas as vantagens na aprovação destas situações já consolidadas.

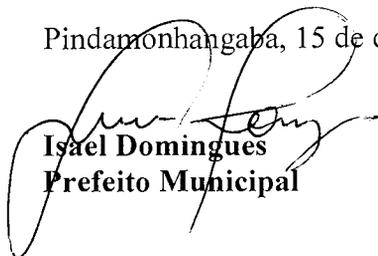
Vale-nos ressaltar, ainda, que o projeto foi tratado na Audiência Pública realizada no auditório da Prefeitura em 14 de dezembro de 2017.

Ante o exposto, solicito seja a matéria proposta encaminhada aos Nobres Vereadores para apreciação.

Portanto, Senhores Vereadores, é fundamental a aprovação do presente projeto, e para isso invocamos o art. 44 da Lei Orgânica Municipal, adotando-se caráter de urgência, a fim de que a questão seja apreciada por esta Nobre Casa de Leis no menor prazo possível.

Na oportunidade, reiteramos a V. Exa. os protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 15 de dezembro de 2017.



Israel Domingues
Prefeito Municipal