



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**MENSAGEM Nº 33 / 2023**

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

**Exmo. Sr.**

**Ver. Francisco Norberto Silva Rocha de Moraes**  
**DD. Presidente da Câmara de Vereadores de**  
**Pindamonhangaba/SP**

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o respeitosamente, 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, sem a aprovação e o licenciamento do projeto.

Desta feita, entre as vantagens na regularização das referidas obras, citamos:

a) 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.

b) 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 às micros e pequenas empresas, que geram receita ao Município, emprego e sobrevivência para muitas pessoas que vivem na informalidade. É certo que, a própria região também ganha com a regularização das obras, valorizando o entorno ao legalizar as construções.

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.

O projeto prevê, ainda, a exigência de uma contrapartida financeira em respeito aos que tiveram as construções devidamente licenciadas de acordo com os instrumentos urbanísticos legais como o Plano Diretor e o Código de Edificações, sendo permitida a isenção



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

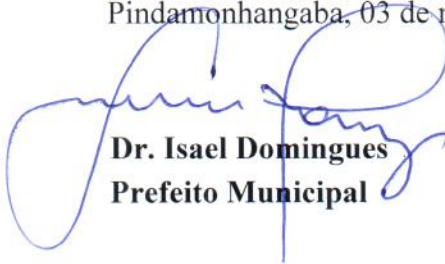
dessa contrapartida financeira para aquelas famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos e com área construída a ser regularizada de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Cabe ressaltar, também, que a presente proposta foi tratada em audiência Pública realizada no auditório da Prefeitura em 30 de março de 2023, conforme edital de aviso publicado no Jornal Tribuna do Norte, em 07 de março de 2023, e lista de presença, cópias anexas.

Assim sendo, com base nos fundamentos acima transcritos, pede aos ilustres membros dessa Casa Legislativa, que aprovelem o presente Projeto de Lei, o qual trará grande contribuição para a população de Pindamonhangaba.

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, 03 de maio de 2023.



**Dr. Isael Domingues**  
**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº / 2023.**

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

**Dr. Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Pindamonhangaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder a regularização de uma ou mais edificações clandestinas e/ou irregulares dentro do mesmo lote, localizadas na Macrozona Urbana do Município, com a concessão de anistia, mediante a conferência de documentos, nos termos desta Lei.

§ 1º Somente farão jus aos efeitos da presente Lei, as construções prediais que tenham sido concluídas até **31 de dezembro de 2022**, 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.
- e) fotos de imagens de satélite do Google.

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

I- estar o terreno localizado na Macrozona Urbana, conforme Lei Complementar nº 66, de 06 de janeiro de 2022;

II- respeitar as normas edilícias instituídas pelo loteador, quando da aprovação do loteamento, referente ao uso do solo, exceto, quando autorizado pelo loteador ou Associação do bairro, conforme modelo Anexo VIII;

III - a construção ser considerada concluída.

Art. 3º Ficam excluídos dos benefícios desta lei:

I- edificações localizadas em áreas de risco;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

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 de 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 A regularização de edificações que sejam objeto de análise da Vigilância Sanitária, conforme Portaria CVS, vigente deverão também atender ao Decreto Municipal nº 6.036, de 13 de agosto de 2021;

§ 3º As construções irregulares que sejam objeto de processo de ação demolitória não poderão ser beneficiadas por esta Lei.

§ 4º A regularização de unidades autônomas inseridas em condomínio edilício deverão ter a anuência dos demais proprietários, conforme estabelece o Código Civil, face a alteração de fração ideal dos mesmos.

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 a abertura de protocolo através da Plataforma 1Doc (<https://pindamonhangaba.1doc.com.br/>), anexando os seguintes documentos:

I- requerimento específico devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal, conforme modelo (Anexo I).

II- cópia simples do RG e do CPF;

III- procuração específica com firma reconhecida, se for o caso;

IV- tratando-se de pessoa jurídica, comprovante de inscrição no CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica);

V- carnê de IPTU;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

VI- 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;

VII- certidão de uso do solo, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

VIII- CLCB- Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros ou AVCB- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

IX- 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 II);

X- projeto, devidamente assinado 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), conforme modelo (Anexo III). O projeto deverá atender as regras de acessibilidade vigentes excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

XI- relatório fotográfico com 04 (quatro) fotos 10x15 de 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 IV);

XII- termo de declaração e responsabilidade para regularização, conforme modelo (Anexo V);

XIII- declaração, conforme modelo (Anexo VI), se necessário;

XIV- ART ou RRT preenchidos conforme descrição no Anexo VII, assinado com o devido recolhimento.

XV - serão exigidos outros documentos e exigências necessárias à regularização, bem como a aprovação perante os órgãos federais, estaduais e municipais, enquadradas nas seguintes situações:

a - contidas em perímetro da área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHIC), conforme a Lei Complementar nº66, de 06 de janeiro de 2022 ou localizadas em áreas envoltórias de bem tombado em nível federal, estadual e municipal;

b - situadas em áreas que necessite de aprovação do Departamento de Controle do Espaço Aéreo-DECEA;

c - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

Parágrafo único. À critério da Secretaria de Obras e Planejamento/Departamento de Planejamento, poderá ser solicitada a complementação de informações e apresentação de demais documentos pertinentes, bem como documentos necessários de acordo com o uso, tais como licença de Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB ou do Departamento de Estradas e Rodagem - DER, entre outros.

Art. 6º Durante o procedimento de regularização, as exigências feitas pelo Município deverão ser cumpridas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da ciência do interessado, sob pena de arquivamento do pedido.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Art. 7º Os projetos de regularização ficarão sujeitos ao pagamento de contrapartida financeira variável correspondente à 10% da UFMP – Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba por metro quadrado da área a ser regularizada.

- I- não será computada a área existente aprovada para cálculo da contrapartida;
- II- o valor da contrapartida poderá ser parcelado, caso solicitado pelo proprietário ou representante legal;
- III- os recursos advindos da contrapartida financeira serão direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDES, conforme já estabelecido através do art. 112, inc. III, do Plano Diretor, ou outra rubrica de receita orçamentária específica.

Art. 8º Fica garantida a regularização das habitações de famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos e com área construída a ser regularizada de até 70,00m<sup>2</sup>, desde que se enquadre em um dos seguintes critérios:

- I- inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pelo Município ou entidades públicas da administração direta ou indireta, conforme parecer da Secretaria de Habitação ou outra que vier a substituir;
- II- inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos que foram objeto de regularização fundiária de interesse social pelo município, conforme parecer da Secretaria de Habitação ou outra que vier a substituir;
- III- inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pela iniciativa privada com destinação exclusiva para interesse social, oficializada por meio de decreto Municipal ou por outro ato do Poder Público, conforme parecer da Secretaria de Habitação ou outra que vier a substituir;

§1º A regularização disposta no caput deste artigo terá isenção total do pagamento de contrapartida estabelecida no art. 7º da presente Lei Complementar.

§2º Para a regularização de habitação de interesse social serão aceitas a ART/RRT do tipo Social do profissional responsável técnico.

Art. 9º A veracidade das informações é de única e total responsabilidade do proprietário/representante legal e responsável técnico.

Art. 10. 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. 11. Para a regularização de que trata a presente Lei, será concedido o Habite-se se a construção apresentar condições mínimas de habitabilidade, certificada pelo profissional habilitado responsável pela regularização.

Art. 12. 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.



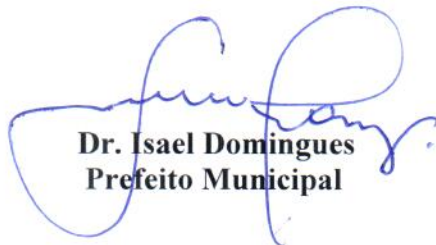
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Art. 13. O prazo de vigência desta lei será de 01 (um) ano, contado a partir da data de sua vigência.

Art. 14. As despesas decorrentes com a aplicação desta lei onerarão verbas próprias do Orçamento Municipal.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor 30(trinta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 03 de maio de 2023.



**Dr. Isael Domingues**  
**Prefeito Municipal**