

PROJETO DE LEI Nº 139 /2024

Dispõe sobre a regularização de edificações prontas e revoga a Lei nº 4.004, de 2 de julho de 2021.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA, Prefeito do Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Santana de Parnaíba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de edificações irregulares ou clandestinas do Município, concluídas anteriormente à data de publicação desta Lei, observadas as disposições aqui contidas e desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e, quando for o caso, acessibilidade às Pessoas com Deficiência.

§1º Para efeitos da regularização de que trata este artigo, considera-se:

a) construção, reforma ou ampliação irregulares: aquelas cujas licenças foram expedidas pelo Município, porém executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado; e

b) construção, reforma ou ampliação clandestinas: aquelas que foram executadas sem prévia autorização do Município, ou seja, sem planta aprovada e sem a correspondente licença, ou cujo Alvará teve expirada sua validade.

§2º Entende-se por edificação concluída aquela que apresente habitabilidade e atenda aos itens: paredes acabadas; cobertura executada; instalações hidráulicas concluídas em cozinhas, áreas de serviço e pelo menos em um dos banheiros; acabamentos internos e instalações elétricas em condições de funcionamento.

§3º O Município, por meio da Secretaria Municipal de Obras, poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a acessibilidade e o respeito ao direito de vizinhança.

§4º A Secretaria Municipal de Obras deverá emitir autorização para execução das adequações eventualmente exigidas.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificação que tenha seu uso permitido e compatível com o estabelecido na legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º Caso a edificação a regularizar esteja inserida em parcelamento irregular do solo em fase de regularização fundiária, poderá intervir na análise a Secretaria Municipal de Habitação, desde que provocada pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º Poderão, também, vir a ser regularizadas as edificações cujos usos estejam em consonância com o zoneamento e a legislação urbanística, porém seus terrenos não atendam aos limites relativos à testada e à área do lote.

§ 3º Os imóveis que estiverem dentro do perímetro do Centro Histórico e da área envoltória deverão apresentar Projeto Completo e prévia anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT.

Art. 3º A regularização de que trata esta Lei será concedida ainda que a edificação não obedeça aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento, ao gabarito da edificação e à taxa de permeabilidade do solo nas localidades em que o zoneamento ou as normas convencionais de loteamentos que tenham sido aprovados pelo Município, com tais restrições averbadas previamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, assim exigirem, exceto quanto à área mínima do lote.

§ 1º No caso de construções de uso residencial multifamiliar vertical (R2-2), somente será possível a regularização da edificação se obedecer o gabarito definido pela Lei de Zoneamento vigente (Lei Municipal nº 2.462, de 12 de setembro de 2003 e suas alterações).

§ 2º No caso de não atendimento aos índices urbanísticos, sem prejuízo das taxas de emolumentos e ISS, serão aplicadas as multas conforme a tabela abaixo:

INVASÃO DE RECUOS				
USO	ATÉ 50%		ACIMA 50%	
	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR EMOLUMENTOS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR EMOLUMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR/ MULTIFAMILIAR	De 70,00 a 150,00m ²	25,00%	De 70,00 a 150,00m ²	100,00%
	150,01 a 300,00m ²	50,00%	150,01 a 300,00m ²	200,00%
	300,01 a 500,00m ²	100,00%	300,01 a 500,00m ²	250,00%
	Acima de 500,00m ²	150,00%	Acima de 500,00m ²	300,00%
COMERCIAL/ INDUSTRIAL/ INSTITUCIONAL	Qualquer	100,00%	Qualquer	250,00%
MISTO	Proporcional aos usos			

EXCEDENTE EM TAXA DE OCUPAÇÃO	
USO	% VALOR EMOLUMENTOS
RESIDENCIAL	50,00%
COMERCIAL/ INDUSTRIAL	100,00%
MISTO	100,00%

EXCEDENTE EM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
USO	% VALOR EMOLUMENTOS
RESIDENCIAL	50,00%
COMERCIAL/ INDUSTRIAL/ INSTITUCIONAL	150,00%
MISTO	150,00%

EXCEDENTE EM ALTURA DA EDIFICAÇÃO	
USO	% VALOR EMOLUMENTOS
COMERCIAL/ INDUSTRIAL/ INSTITUCIONAL	150,00%

NÃO ATENDIMENTO AO Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO (1 VAGA PARA VEÍCULOS/60,00m² DE ÁREA ADMINISTRATIVA - 1 VAGA PARA CAMINHÃO/400m² DE ÁREAS DE USO GERAL)	
USO	% VALOR EMOLUMENTOS
COMERCIAL/ INDUSTRIAL/ INSTITUCIONAL	50,00%

NÃO ATENDIMENTO À TAXA DE PERMEABILIDADE	
USO	% VALOR EMOLUMENTOS
TODOS	100,00%

§ 3º Os emolumentos serão calculados pelo valor por m² vigente na data de expedição da guia de pagamento das multas, quando for o caso.

Art. 4º Ficam excluídas dos efeitos desta Lei as edificações que:

I - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - sejam tombadas ou preservadas, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 026, de 10 de junho de 2002;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto às represas, lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição; ou

IV - que desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

Art. 5º As edificações de uso não residencial deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização, também Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros - CLCB.

Art. 6º As edificações localizadas em Loteamentos com associações ou sociedades de proprietários constituídas que tenham normas e regulamentos para construção específicos gravados em Matrícula ficam, exclusivamente para os efeitos desta Lei, dispensadas de anuência por parte dessas associações ou sociedades.

Parágrafo único. A cobrança de multa por não atendimento a índices urbanísticos, no caso de imóveis localizados em Loteamentos nas condições especificadas no **caput** do artigo, será feita levando-se em conta as normas e regulamentos específicos, quando mais restritivos que as posturas municipais.

Art. 7º O processo de regularização de edificações deverá ser instruído com os documentos elencados no Anexo I desta Lei.

§ 1º O Levantamento a que se refere o subitem 'b' do item 06 do Anexo I poderá ser solicitado, a critério da Prefeitura, com Georreferenciamento.

§ 2º As eventuais diferenças a maior em relação ao tamanho da área construída, apresentadas no ato do protocolo, e aquela a ser regularizada, referentes ao Imposto Sobre Serviços - ISS e a Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras, serão exigíveis quando apuradas, mediante notificação.

§ 3º Para quaisquer casos previstos nesta Lei, a apresentação de documentos independe de reconhecimento de firma, autenticação e registro por Tabelião público.

Art. 8º A regularização de edificações de que trata a presente Lei não exige o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, em especial no que se refere à promoção da acessibilidade nos termos do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 e na mais recente atualização da NBR 9050 em vigor na data do protocolo.

Art. 9º O Município poderá, a qualquer tempo, verificar a veracidade das informações, as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de segurança de uso das edificações, bem como o integral respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatadas, a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos ("comunique-se"), o interessado será notificado a saná-los, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser declarada nula a regularização da edificação com o indeferimento do processo, e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 10. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetuam-se das disposições do **caput** deste artigo, os pedidos em que o deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote, perante a legislação municipal, com as dimensões apresentadas, desde que o terreno pertença a loteamento considerado regular pelo Município, hipótese em que deverá ser apresentado projeto de desdobro de lotes, em concomitância com o de regularização da construção, respeitadas as disposições das leis de zoneamento e de uso e ocupação do solo vigentes.

Art. 11. Os projetos de regularização dos imóveis que atendam ao disposto nesta Lei serão protocolizados via sistema eletrônico de aprovação de projetos da Prefeitura de Santana de Parnaíba, seguindo as disposições da Lei nº 3.900, de 13 de agosto de 2020 e passarão por vistoria prévia para verificação da possibilidade de regularização, do estado de conclusão ou não da obra e, apenas posteriormente ao cumprimento de tais atos, será emitido o boleto correspondente aos emolumentos referentes ao pedido de Regularização.

§ 1º Os pedidos terão a primeira análise em até 60 (sessenta) dias do reconhecimento do pagamento dos emolumentos citados no **caput** do artigo.

§ 2º Caso seja constatado em vistoria que a obra não reúne condições para que seja efetivado o protocolo de regularização, o processo será sumariamente indeferido e o boleto de pagamento dos emolumentos não será emitido.

Art. 12. Na ocasião da vistoria final para liberação do Alvará de Regularização, caso a obra não esteja de acordo com o projeto apresentado, será cobrada adicionalmente:

- a) multa de 50% (cinquenta por cento) do valor dos emolumentos na primeira revistoria;
- b) multa de 01 (uma) vez o valor dos emolumentos na segunda revistoria e não poderá ser realizada nova vistoria, sendo o processo indeferido terminantemente.

Art. 13. O prazo para protocolizar o pedido de Regularização será de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da publicação desta Lei, podendo ser prorrogado por meio de decreto uma única vez por igual período.

Parágrafo único. Os processos indeferidos após o prazo citado no **caput** do artigo, pelas razões citadas no § 2º do art. 11 perderão o direito a novo protocolo nos termos desta Lei.

Art. 14. O Alvará de Regularização terá valor equivalente ao de atestado de regularidade denominado "Habite-se" no âmbito municipal e para todos os efeitos legais.

Art. 15. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessárias.

Art. 16. São partes integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

I - Relação de documentos exigidos para entrada de projetos com seus respectivos valores de taxas e emolumentos (Anexo I); e

II - Declaração do proprietário de ciência da invasão de recuo e não atendimento a índices urbanísticos (Anexo II).

Art. 17. Fica revogada a Lei nº 4.004, de 2 de julho de 2021.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santana de Parnaíba, 13 de novembro de 2024.


ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal

ANEXO I

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO

01 - Requerimento do interessado, responsabilizando-se sob pena das cominações legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos desta Lei, contendo no mínimo o endereço completo do proprietário ou compromissário comprador, incluídos números de telefones para contato, endereço do imóvel, dados pessoais completos do responsável técnico, procuração, se for o caso, e inscrição cadastral do imóvel junto à Municipalidade;

02 - Documento oficial com foto do(s) proprietário(s);

03 - Certidão Negativa de Débitos (CND) do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver inserido;

04 - Matrícula atualizada, entendida esta como data de expedição inferior a 30 (trinta) dias e, caso não esteja averbada a propriedade em nome do requerente, documento que indique indício de prova de titularidade do imóvel, a saber:

- a) escritura pública;
- b) compromisso ou contrato de compra e venda;
- c) cessão de direitos sobre a propriedade imobiliária.

05 - Contrato Social - caso o proprietário do imóvel seja Pessoa Jurídica;

06 - Documentos de ordem técnica e/ou arquitetônica, a saber:

- a) projeto com plantas, cortes e elevação (ões) da edificação;
- b) levantamento planialtimétrico cadastral, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), conforme o caso;
- c) memorial de regularização de obra/laudo técnico atestando o estado atual da edificação, de piscina e de fossa séptica e, no caso de residências, o projeto deverá ser simplificado, exceto quando a regularização edilícia estiver em localização do disposto no § 3º do art. 2º, e ser subscrito por profissional técnico habilitado acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente preenchida e registrada.

07 - Documentos do responsável técnico:

- a) Comprovante de pagamento, acompanhado do boleto, da anuidade do ISS municipal do responsável técnico (do ano corrente);

b) Declaração de “não servidor municipal” assinada pelo responsável técnico;

c) ARTs ou RRTs com as 3 atividades técnicas exigidas:

- levantamento arquitetônico ou regularização de edificação
- laudo técnico
- levantamento planialtimétrico

08 - AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros (exceto para residências unifamiliares, conforme decreto estadual nº 46.076)

09 - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) Imposto Sobre Serviços - ISS relativo à área a ser regularizada, observando o mesmo critério previsto na legislação em vigor para obra nova, ampliação e reforma;

b) taxa de expediente;

c) taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras, em pedido inicial de emissão de Alvará de Aprovação para Edificação Nova (Taxa de Emolumentos).

10 - Projeto simplificado para residências unifamiliares ou completo para os demais usos.

ANEXO II
DECLARAÇÃO

DECLARAMOS PARA OS DEVIDOS FINS que nos responsabilizamos sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento desta **Lei de Regularização nº, de de de 2024.**

DECLARAMOS CIÊNCIA que, caso não tenha sido respeitado qualquer dos recuos e/ou tenham sido excedidos os índices máximos de Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento e/ou gabarito de altura; e/ ou ainda não tenha sido respeitada a Taxa de Permeabilidade e/ ou o nº mínimo de vagas previsto para a atividade/ zoneamento, **deverá(ão) ser recolhida(s) a(s) respectiva(s) multa(s) conforme Tabela do § 2º do art. 3º da Lei nº, de de de 2024.**

DECLARAMOS CIÊNCIA dos termos da **Lei Municipal nº 2.729 de 14 de Junho de 2006**, a qual dispõe sobre a exigência da correta ligação das edificações nas redes de esgoto e águas pluviais, nos locais onde disponíveis, devendo para tanto seguir as exigências do Código Sanitário e da ABNT. **DECLARAMOS** ainda que foram cumpridas todas as providências indispensáveis estabelecidas nesta lei para expedição do ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO, tendo conhecimento de que, procedendo em desacordo com esta, serão aplicadas as sanções previstas.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço:

Quadra:

Lote:

Loteamento:

Inscrição Cadastral:

PROPRIETÁRIO

Nome:

CPF/CNPJ:

Procurador/Responsável Nome:

CPF:

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome:

Registro na Prefeitura n°:

Registro no CREA/CAU:

Santana de Parnaíba, de de

Proprietário

Responsável Técnico



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

MENSAGEM Nº 053/2024

Santana de Parnaíba, 13 de novembro de 2024.

Exmo. Senhor Presidente,

Permito-me remeter a Vossa Excelência para a apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei que visa dispor sobre a regularização de edificações prontas e revogar a Lei nº 4.004, de 2 de julho de 2021.

Referido Projeto de Lei almeja prever possibilidades para que construções atualmente existentes no Município, que sejam irregulares ou clandestinas, possam ser regularizadas, apenas e tão somente com o intuito de obtenção de “Habite-se”, mediante apresentação de documentação específica, prevista na proposição legislativa apresentada.

Em relação à competência para apresentar proposta legislativa acerca do tema, disciplinam a Lei Orgânica deste Município, em seus arts. 47 e 54, bem como, o Regimento Interno da Câmara desta municipalidade, em seu art. 201 acerca das hipóteses em que a iniciativa legislativa compete privativamente ao Chefe do Executivo.

A propositura em análise se refere à temática relativa à matéria eminentemente administrativa e, nestas circunstâncias a iniciativa do processo legislativo é constitucionalmente privativa do Prefeito, inexistindo, desta forma, inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) subjetiva na apresentação deste Projeto de Lei.

O objetivo lançado concerne à regularização de edificações irregulares ou clandestinas no Município, portanto, a questão sob análise é matéria eminentemente de interesse local, em total observância do art. 30, I da Constituição Federal, não se constatando inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) orgânica, por não invadir competência assegurada constitucionalmente a outros entes federados, mas sim exercício regular de competência constitucionalmente prevista.

Ademais, a *Lex Fundamental* assegura no seu art. 30, VIII, a competência do Município “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

Estes são, em apertada síntese, os motivos que ensejam a apresentação do presente Projeto, os quais, espero, sejam suficientes para embasar a análise a ser procedida pela Colenda Edilidade, culminando com a integral aprovação da matéria.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Em razão do exposto, e ao ensejo, também solicito a Vossa Excelência, como Presidente dessa Colenda Casa, que o presente projeto seja apreciado pelos Nobres Vereadores em regime de urgência, conforme permite o artigo 43, § 1º, da nossa Carta Municipal.

Na certeza de poder contar com a costumeira atenção desse Douto Colegiado, subscrevo-me, reiterando, nesta oportunidade, a Vossa Excelência e Nobres Pares, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
VICENTE AUGUSTO DA COSTA
DD. Presidente da Câmara Municipal de
SANTANA DE PARNAÍBA (SP).