LEI Nº 5591
(09 DE DEZEMBRO DE 2.021)

DISPÕE SOBRE: REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

. . . **GILMAR SOARES VICENTE**, Prefeito do Município de Caieiras, usando de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e Ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizada para fins de regularização de obras, a aprovação de "planta", de construção já existente e que esteja em desacordo com a legislação vigente, desde que requerida até o prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação desta lei.

§ 1º Para efeito desta lei, entende-se como regularização o reconhecimento e aprovação, por parte da Prefeitura Municipal, da existência de área já edificada e que esteja em condições de habitabilidade.

§ 2º Consideram-se elementos existentes no local, todas as edificações construídas dentro do perímetro do terreno.

§ 3º No caso de já existirem áreas construídas devidamente averbadas, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, nas plantas de regularização deverá ser indicado estas áreas como averbadas, mencionando nas plantas o número da averbação e matrícula do imóvel.

§ 4º Para os casos previstos no § 3º o processo de regularização deverá, necessariamente, ser instruído com cópia atualizada da matrícula do imóvel.

§ 5º Findo o prazo desta lei, as regularizações ficam condicionadas a análise nos termos do artigo 26 do Decreto-Lei 4.657 de 4 de setembro de 1942.

Art. 2º Não poderão ser objeto de regularização as edificações e os desdobro de lotes, no todo ou em parte, as que estiverem inclusas conforme disposto.

I – estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros públicos não autorizados, permitidos ou concedidos;

II – avancem sobre terrenos vizinhos de propriedade particular;

III – estejam situadas em áreas de proteção ambiental e/ou em desacordo com as determinações de Áreas de Proteção Permanente (APP);

IV – não respeitam a legislação municipal ou estadual de proteção ao meio ambiente, no caso de atividades não residenciais;

V – invadam áreas ou faixas "non edificandi" de proteção de rodovias, ferrovias, linhas de alta-tensão, rios, córregos, lagoas, servidão de passagem para redes de água e esgoto;

VI – estejam em áreas tombadas, preservadas e não atendam a normas editadas por órgãos públicos competentes;

VII – não atendam as disposições sobre aplicação de normas de proteção e combate ao incêndio, com exceção às construções antigas cuja adaptação seja de difícil execução, entretanto, deverá ser implantado os equipamentos que possam garantir um mínimo de segurança para os usuários, mediante a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou do Certificado de Licença de Corpo de Bombeiro (CLCB);

VIII – Não atendam as leis e decretos sobre acessibilidade, com exceção às construções residenciais;

IX – estejam situadas em áreas de risco;

X – estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;

XI – estejam em débito com os tributos municipais;

a) constatada a irregularidade tributária e estando as plantas em condições técnicas de serem aprovadas, o requerente poderá solicitar o parcelamento, para o prosseguimento das aprovações;

b) o requerente proprietário, optando pelo parcelamento da dívida, deverá anexar ao processo de regularização da construção e/ou desdobro a documentação na qual assumiu o compromisso do pagamento dos impostos em atraso - Certidão Positiva com Efeitos Negativos de Débitos;

c) em se tratando de parcelamento anterior ou posterior ao pedido de regularização e, constatado que o requerente deixou de adimplir com a obrigação no decorrer da aprovação, o procedimento será suspenso por 30 (trinta) dias até que o requerente providencie a regularização da dívida, sob pena de arquivamento dos autos sem análise do mérito.

XII – estejam em desacordo com as restrições de condomínios ou loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Caieiras e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

XIII – as edificações em situação de Embargo e que estiverem localizadas nas Vias de características Metropolitana, Metropolitana Secundária e Coletoras poderão ser regularizadas se apresentarem recursos com justificativas, dentre as quais se enquadrem nas determinações do Plano Diretor vigente a época da propositura do pedido de regularização;

XIV – cujas construções estiverem "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares.

Parágrafo Único – Nos casos em que a edificação esteja em zona especial deverá ser ponderado eventuais questões que possam causar danos ou conflitos indiretos, devendo nestes casos ser aplicado as disposições do artigo 26 do Decreto-Lei 4.657 de 4 de setembro de 1942.

Art. 3º Poderão ser regularizadas, com exceção do que consta no art. 2º desta lei, as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - que edificarem nos recuos obrigatórios, respeitando o XIII do art. 2º desta lei:

a) as construções que tenham paredes com aberturas edificadas com recuo, em relação a imóveis de terceiros inferiores a 1,50m poderão ser aprovados, entretanto, não retira do proprietário lindeiro o direito de a qualquer tempo levantar muros ou paredes divisórias que venham vedar-lhe a claridade e/ou a ventilação.

II – utilização dos índices urbanísticos de Taxa de Ocupação (TO), de Coeficiente e Aproveitamento (Ca) e Taxa de Permeabilidade (Tp);

§ 1º A taxa de Permeabilidade (Tp) definida por meio de Decreto do Poder Executivo.

§ 2º Os lotes com área superior 2.000,01m² terão os reservatórios de detenção ou retenção dimensionados de volume de 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) litros por metro quadrado da área do lote.

§ 3º A exigência prevista no art. 3º poderá ser dispensada, desde que justificada com elementos técnicos, tais como o perfil do terreno, croquis com a apresentação das construções e relatórios fotográficos ou demais documentos que entenderem necessários a comprovação do alegado, desde que não impliquem em prejuízo de terceiros.

III – insuficiência de vagas de estacionamento para as atividades comerciais, se o proprietário apresentar Contrato de Locação de outro imóvel que atenda as exigências da legislação, no raio de 150m (cento e cinquenta metros), a planta de regularização poderá ser aprovada;

IV – construção de 2 (duas) residências em um mesmo lote, desde que obedecendo o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e no anexo da Lei Complementar nº 5391/2020 (Plano Diretor) quanto a área mínima do lote, exceto para loteamentos aprovados anteriormente a alteração do Plano Diretor.

§ 1º Os terrenos com 2 (duas) residências em um mesmo lote poderão ser regularizadas individualmente, obedecidas as disposições do inciso IV deste artigo:

a) quando da apresentação da planta, o requerente deverá indicar o contorno da edificação que não será regularizada com o nome do ocupante.

§ 2º As regularizações com características de conjuntos, vilas ou núcleos deverão se enquadrar na Legislação de Condomínio – Lei Federal nº 4.591/1964

§ 3º Poderá ser solicitado pelo requerente, desde que seja proprietário tabular do imóvel, o desdobro do lote no mesmo processo de regularização, devendo elaborar as plantas e demais elementos técnicos, nos termos adotados pelo Órgão analisador.

V – na hipótese do inciso IV, ficará condicionado, além da regularização da construção, o desdobro do lote, o qual será admitido excepcionalmente, para regularizar situação já consolidada, e durante o prazo de vigência desta lei;

VI – não haverá prejuízo no aproveitamento da área remanescente do desdobro, desde que o mesmo tenha originado de regularização de situação anterior.

Parágrafo Único - O previsto no inciso VI deste artigo aplica-se no desdobro de lotes não edificados ou mesmo com construções iniciadas, que não reúnam condições de habitabilidade, na data do pedido de regularização.

Art. 4º Na regularização das edificações nas quais também incidirá a outorga onerosa deverá o Poder Executivo regulamentar as taxas aplicáveis, e o requerente proprietário, herdeiro ou seu procurador deverá apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento, com os dizeres, Planta de regularização em conformidade com a legislação vigente (mencionar o número desta lei);

a) nome, endereço, número do CPF e do RG, do proprietário requerente;

b) inscrição do Profissional responsável pela elaboração da planta de regularização ou do projeto do desdobro;

c) cópia do carnê do Imposto Predial territorial Urbano – IPTU – atualizado;

d) se a inscrição não estiver atualizada, o requerente deverá providenciar a regularidade;

e) informar a categoria do uso ou ocupação do imóvel;

f) fotografia da fachada da construção a ser regularizada, se o requerente apresentar fotografia que não seja da edificação, o processo de regularização será cancelado e enviado a Secretaria dos Assuntos Jurídicos e da Cidadania para as providências legais;

g) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários ou Certidão Positiva com Efeito Negativo de Débitos.

II – cópia do título de propriedade do imóvel, sendo que o requerente poderá apresentar outro documento que comprove ser possuidor, compromissário ou titular do domínio, tais como cessão de direitos, usufruto, doação ou documento particular de compra e venda, desde que nesse documento esteja mencionado o proprietário anterior;

a) no caso previsto no art. 3º, § 3º, o requerente deverá apresentar obrigatoriamente certidão de matrícula ou transcrição atualizada do imóvel.

b) Serão aceitos documentos diversos, desde que instituído pelo Poder Executivo relação simplificada de documentação.

III – cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART -, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, com referência de que o serviço técnico é de levantamento para fins cadastrais;

IV – Memorial descritivo;

V – Levantamento, em escala compatível, e o título será "LEVANTAMENTO CADASTRAL PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO", contendo:

a) planta, cortes, fachada de edificação, indicação do terreno, cotados em todas as dimensões, e demais elementos técnicos necessários;

b) declaração assinada pelo responsável técnico de que a edificação encontra-se em condições satisfatórias de salubridade e habitabilidade;

c) o requerente poderá apresentar 2 (duas) vias da planta para pré-análise.

Parágrafo Único – Poderá o Chefe do Poder Executivo instituir documentação diversa a ser apresentada pelo requerente, considerando procedimento simplificado, porém, o requerente deverá firmar compromisso de veracidade das informações e responsabilidade da autenticidade dos documentos.

Art. 5º A aprovação das regularizações de que trata esta lei não implicará no reconhecimento pela Prefeitura Municipal da propriedade do imóvel e/ou das dimensões do terreno levantadas pelo profissional responsável e não será responsabilidade de funcionários que aprovaram as plantas, ou vistoriaram as construções, sobre quaisquer danos ou prejuízos causados as edificações.

Art. 6º O Poder Executivo deverá, se for constatado, exigir a execução de obras de adequação e/ou demolição, para regularizar as edificações ou parte delas, principalmente quando se tratar de atender as normas de segurança.

Art. 7º As edificações que dependam de autorizações, laudos de vistoria de outros órgãos terão suas construções regularizadas sem que com isso se exima o proprietário dessas obrigações.

§ 1º O reconhecimento da área construída irregularmente não implica na autorização do uso.

Art. 8º Após a aprovação da regularização, a Prefeitura Municipal procederá aos lançamentos cadastrais do imóvel ou, no caso de demolição, será providenciada as alterações, cancelando a edificação ou somente na parte demolida.

Art. 9º Enquanto os processos de regularização estiverem em andamento, as edificações enquadradas nesta lei não serão passíveis de sanções, em decorrência de infrações por ela regularizáveis.

Art. 10. Os processos de regularização que estiverem em andamento na Prefeitura Municipal, na data da publicação desta lei, serão analisados segundo os parâmetros por ela estabelecidos.

Art. 11. Constatada a qualquer tempo, divergências nas informações apresentadas, o interessado será notificado, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e com aplicação das sanções cabíveis.

Art. 12. A Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Projetos, através do Setor de Aprovação, somente emitirá a aprovação final da regularização, condicionada a comprovação do recolhimento do Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN, além da comprovação de estar quite com suas obrigações, nos casos em que optarem pelo parcelamento.

§ 1º O valor apurado do Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN – poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, com a parcela mínima de R$ 70,00 (setenta reais).

§ 2º Poderá o requerente requisitar a isenção do pagamento, que ficará condicionado a análise financeira e suficiência de dotação orçamentária.

§ 3º A microempresa localizada em situação desconforme, de acordo com a Lei Complementar nº 5391/2020, que já esteja em funcionamento, e que está enquadrada como micro-indústria, será regularizada como edificação tipo Galpão Industrial.

Art. 13. Para quaisquer dos casos previstos nesta lei, os documentos apresentados independem do reconhecimento de firma e/ou de autenticação, ficando sob responsabilidade do requerente a presunção de legalidade.

Art. 14. Fica estabelecido o prazo de 12 (doze) meses para a apresentação dos documentos e recolhimentos correspondentes necessários para a regularização e desdobro de que trata a presente lei.

Art. 15. A Taxa de Regularização, independente do Código Tributário Municipal, será para o período de regularização, conforme estabelecido pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 1º Além dos valores estabelecidos, a taxa de Habite-se também deverá ser paga no momento da aprovação da regularização.

§ 2º As taxas correspondentes a outorga onerosa somente serão devidas para as edificações que ultrapassarem o coeficiente máximo definido pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 16. Decorrido o prazo para o pagamento das Taxas e os demais tributos, os valores pendentes serão inscritos em Dívida Ativa e serão executados judicialmente.

Art. 17. Fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias para a interposição de recursos, caso o proprietário requerente não concorde com as decisões estabelecidas no Processo e respectivos lançamentos tributários.

Parágrafo único. Os recursos serão dirigidos ao Secretário de Obras, Meio Ambiente e Projetos.

Art. 18. Aos infratores que forem reincidentes, as penalidades serão aplicadas em dobro.

Art. 19. Após o prazo estipulado no art. 14 desta lei, o Prefeito fica autorizado a prorrogar por decreto, o prazo de validade para as regularizações.

Art. 20. Os benefícios previstos nesta lei não subtraem da Prefeitura Municipal o direito de aplicar o Poder de Polícia.

Art. 21. Fica autorizado o Poder Executivo a aditar contratos de concessão e permissão de uso, para estender a área descrita, quando verificado que o projeto não condiz com as especificações do contrato.

Art. 22. O Poder Executivo quando constatar irregularidade sanável ou ausência de formalidade necessária em processo administrativo, deverá proceder ajuste nos termos do artigo 26 do Decreto-Lei 4.657 de 4 de setembro de 1942.

Art. 23. Ficam revogados:

I – Os Incisos V e VI, do artigo 113 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020;

II – Inciso III do artigo 127 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020;

III – Inciso VII do artigo 154 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020;

IV –Incisos X e XVIII do artigo 216 da Lei Municipal n.º 5.188 de 05 de junho de 2019;

Art. 24. Ficam alterados, os seguintes incisos e artigos:

I - Inciso VII do artigo 82 da Lei Municipal n.º 5392 de 07 de outubro de 2020, passa a ter a seguinte redação:

"VII. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: O CAM permite um valor adicional ao Coeficiente de Aproveitamento Básico e só poderá ser adotado nas zonas onde é permitida a utilização dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir (TDC) ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme forma de cálculo definida por ato regulamentador."

II – O Inciso I do Artigo 84 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020, passa a ter a seguinte redação:

"I. Em empreendimentos residenciais que possuam mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou com área de terreno igual ou superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), escolhendo-se o critério mais restritivo."

III - Fica alterado o artigo 91 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020, passando ter a seguinte redação:**"Art. 91** - O processo de avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é de responsabilidade da Administração Municipal, que poderá utilizar das análises realizadas pelos conselhos específicos na tomada de suas decisões"

IV - Fica alterado o artigo 92 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020, passando ter a seguinte redação:**Art. 92** -

Uma vez protocolado o EIV, no setor de protocolos da Prefeitura Municipal de Caieiras encaminhado digitalmente para a Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Projetos.

V- O Inciso I do Artigo 122 da Lei Municipal n.º 5.392 de 07 de outubro de 2020, passa a ter a seguinte redação: "I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel bem como 1 (uma) cópia do título de propriedade do terreno, com matrícula atualizada."

Art. 25. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

. . . Prefeitura do Município de

. . . Prefeitura do Município de Caieiras, 09 de dezembro de 2.021.

GILMAR SOARES VICENTE
-PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS-

Lei aprovada por meio do Projeto de Lei nº 190/2021 de autoria do Chefe do Poder Executivo Gilmar Soares Vicente. Registrado, nesta data, na Secretaria do Gabinete do Prefeito e publicado no Quadro de Editais.

CERTIDÃO

Certifico que a Lei Municipal nº 5.591, de 09 de dezembro de 2021, foi publicada na Imprensa Oficial do Município de Caieiras na data de 31 de dezembro de 2021. O referido é verdade e dou fé. Caieiras, 06 de janeiro de 2022. Eu, _____, Gabriel de Oliveira Infante, Analista Legislativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAIEIRAS
Dr. Gabriel de Oliveira Infante
Analista Legislativo