



Ofício Especial N° 089 / 09

Santana de Parnaíba, 17 de novembro de 2009.

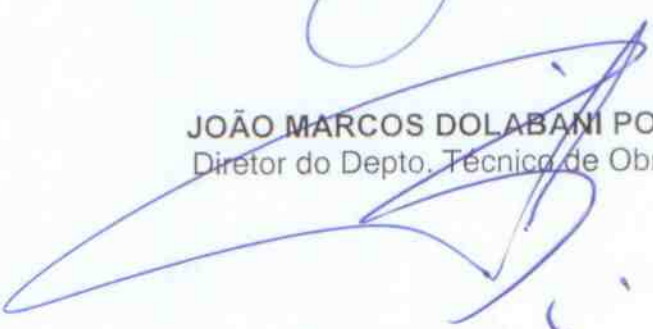
Prezado Senhor,

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Senhoria, a cópia da Lei n° 2.990 de 04 de novembro de 2009, referente à regularização de edificações para vosso conhecimento.

Sendo só para o momento, valho-me da oportunidade para apresentar à Vossa Senhoria protestos de elevada estima e distinta consideração.



ENG. GUILHERME DA SILVA CORREIA
Secretário Municipal de Obras



JOÃO MARCOS DOLABANI PORT
Diretor do Depto. Técnico de Obras

À
SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12
Sr. Julio Cesar Portella Lima



LEI Nº 2.990, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2009

(Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências).

SILVIO ROBERTO CAVALCANTI PECCIOLI, 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 a regularização de edificações irregulares ou clandestinas do Município, concluídas anteriormente à data da publicação da presente Lei, observadas as disposições aqui contidas e desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

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

- a) construção irregular - aquela cuja licença foi expedida pela Prefeitura, porém executada, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado;
- b) construção clandestina - aquela que foi executada sem prévia autorização da Prefeitura, ou seja, sem planta aprovada e sem a correspondente licença, ou cujo Alvará teve sua validade caducada.

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

§ 3º. A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a acessibilidade e o respeito ao direito de vizinhança.

Art. 2º. Somente será admitida a regularização de edificação que abrigue uso permitido na legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Poderão, também, ser regularizadas:

I - edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que à época da suas instalações o uso era permitido;

II - edificações cujos usos estejam conformes, porém seus terrenos não atendam às metragens mínimas quanto à frente e à área.



Art. 3º. A regularização de que trata esta lei será concedida ainda que a edificação não obedeça, quanto aos recuos, à taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura da edificação, onde o zoneamento assim exigir, exceto quanto à metragem mínima do terreno exigida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. No caso de invasão de recuos obrigatórios, sem prejuízo das taxas de emolumentos e ISS, serão aplicadas as seguintes multas:

I - Para invasão de área em até 50%, nas construções de uso residencial:

- a) área construída entre 70,01m² a 150,00m² - 25% do valor da taxa de emolumentos;
- b) área construída entre 150,01m² a 300,00m² - 50% do valor da taxa de emolumentos;
- c) área construída superior a 300,00m² - 01 (uma) vez o valor da taxa de emolumentos.

II - Para invasão de área em até 50%, nas construções de uso comercial ou industrial, 1,5 (uma e meia) vez do valor da taxa de emolumentos.

III - Para invasão de área em até 50%, nas construções de uso misto será cobrada multa proporcional àquelas constantes dos incisos anteriores.

IV - Para invasão de área superior a 50%, nas construções de uso residencial:

- a) área construída entre 70,01m² a 150,00m² - 01 (uma) vez o valor da taxa de emolumentos;
- b) área construída entre 150,01m² a 300,00m² - 02 (duas) vezes o valor da taxa de emolumentos;
- c) área construída superior a 300,00m² - 03 (três) vezes o valor da taxa de emolumentos.

V - Para invasão de área superior a 50%, nas construções de uso comercial ou industrial, 03 (três) vezes o valor da taxa de emolumentos.

VI - Para invasão de área superior a 50%, nas construções de uso misto será cobrado multa proporcional àquelas constantes dos incisos IV e V.

VII - Para excedentes em Taxa de Ocupação, nas construções de uso residencial, 50% do valor da taxa de emolumentos.



VIII - Para excedentes do coeficiente de aproveitamento, quando o zoneamento assim exigir, nas construções de uso residencial, 01 (uma) vez do valor de taxa de emolumentos.

IX - Para excedentes em altura da edificação nas construções de uso residencial, 01 (uma) vez o valor dos emolumentos.

X - Para excedentes em Taxa de Ocupação, nas construções de uso comercial/industrial/institucional, 50% do valor da taxa de emolumentos

XI - Para excedentes do coeficiente de aproveitamento, quando o zoneamento assim exigir, nas construções de uso comercial/industrial/institucional, 01 (uma) vez do valor de taxa de emolumentos.

XII - Para excedentes em altura da edificação nas construções de uso comercial/industrial/institucional, 01 (uma) vez o valor dos emolumentos.

Parágrafo único. Não serão passíveis de regularização, construções com numero superior a 14 pavimentos.

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 - não tenham aprovação das sociedades de proprietários constituídas, cujos loteamentos sejam aprovados pela Prefeitura, e com suas restrições averbadas previamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - não tenham aprovação das sociedades de proprietários constituídas e suas normas aprovadas em assembléia;

IV - sejam tombadas, ou preservadas, e não estejam de acordo com a legislação pertinente;

V - estejam localizados em faixas não edificáveis junto a 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;

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

Art. 5º. As edificações de uso não residencial, com área construída total igual ou superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização, também o Visto Final do Corpo de Bombeiros.



Art. 6º. A regularização de edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário, comprador ou cessionário do imóvel, dos seguintes documentos:

I - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento desta lei, com endereço completo, inclusive denominação do logradouro, Código de Endereçamento Postal e número de contribuinte do imóvel ou da gleba onde se localiza, quando houver;

II - 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 incluído;

III - cópia de documento que indique qualquer tipo de titularidade do imóvel, tais como matrícula do registro de imóveis, escritura pública, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão;

IV - plantas e cortes da edificação, levantamento planialtimétrico, memorial de regularização de obra, de piscina e de fossa séptica, em 01 (uma) via para a primeira análise e 04 (quatro) vias para a aprovação final, e, no caso de residências, o projeto deverá ser simplificado e ser subscrito por profissional técnico habilitado;

V - laudo técnico assinado pelo profissional e pelo proprietário, atestando o estado atual da edificação;

VI - declaração do responsável técnico pela obra, atestando a ligação do esgoto à rede pública e uma cópia da conta de água;

VII - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

- a) Imposto Sobre Serviços - ISS, relativos 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);
- d) certidão negativa de tributos municipais;
- e) multa, quando for o caso;

VIII - carta liberatória da sociedade de proprietários, quando for o caso.



Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba
Estado de São Paulo



§ 1º. As eventuais diferenças a maior em relação à metragem de área construída, apresentada 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.

§ 2º. Para quaisquer casos previstos nesta lei, a apresentação de documentos independe de reconhecimento de firma, autenticação e registro por Tabelião público.

Art. 7º. A regularização de edificações, de que trata a presente lei, não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, especialmente de acessibilidade.

Art. 8º. A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, verificar a veracidade das informações, as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de segurança de vida das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, 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. 9º. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, 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 onde o deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote, perante a legislação municipal, com as dimensões apresentadas, desde que o terreno pertencente ao loteamento considerado regular pela Prefeitura Municipal, hipótese em que deverá ser apresentado projeto de desdobro de lotes paralelamente ao de regularização.

Art. 10. Os projetos de regularização dos imóveis que atendam ao disposto nesta Lei darão entrada na Secretaria Municipal de Obras, onde serão apreciados e decididos em até 60 (sessenta) dias, contados do seu recebimento.

Art. 11. O prazo para protocolização do pedido, apresentação dos documentos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta Lei, será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação, podendo ser prorrogado por igual período por meio de decreto a ser expedido pelo Poder Executivo.

Art. 12. O presente Alvará de Regularização terá validade de "Habite-se" no âmbito municipal.

Art. 13. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessárias.