

Senhor Presidente
Senhores Vereadores

A Lei Complementar n.º 573, de 1.º de julho de 2009 dispõe sobre a regularização e legalização de imóveis construídos irregularmente, e dá outras providências.

Considerando que muitos munícipes não conseguiram regularizar suas construções em tempo hábil para ser contemplado pelos benefícios da mencionada Lei, entendemos ser muito importante a abertura de novo prazo para a tal regularização.

A iniciativa permitirá que centenas de imóveis no Município possam ser regularizados e legalizados, para tranquilidade e segurança de milhares de famílias, implicando ainda na elevação da arrecadação municipal, resultante do pagamento dos emolumentos e do aumento da área tributável de IPTU, por exemplo.

Diante do exposto,

Submeto à apreciação do Egrégio Plenário o seguinte:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 1 /10 – DOCUMENTO N.º 163 /10

Dispõe sobre a **regularização e legalização de imóveis** construídos irregularmente, e dá outras providências.

Art. 1.º - As construções concluídas até o dia 31 de maio de 2010 poderão ser regularizadas ou legalizadas, desde que atendam aos requisitos mínimos de segurança, higiene e habitabilidade.

§ 1.º - Entende-se por regularização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos sem atendimento aos dispositivos da Lei Complementar n.º 271/99 e da Lei n.º 2.026/85 e suas alterações.

§ 2.º - Entende-se por legalização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos sem Alvará, mas que atendam aos dispositivos da Lei Complementar n.º 271/99 e da Lei n.º 2.026/85 e suas alterações, apesar de construídos clandestinamente.

Art. 2.º - Entende-se por concluídas as construções que, até a data a que se refere o "caput" do art. 1.º desta Lei Complementar, tenham estrutura e alvenaria executadas, com esquadrias cobertas com laje ou telhas, com ligação de água e energia elétrica, faltando apenas acabamento finais, como pintura e revestimentos.

Art. 3.º - Em caso de construções faltando apenas os acabamentos finais, será emitido Alvará para término de obras, para posterior cobrança do ISS devido e expedição da Carta de Habitação.

Art. 4.º - Os emolumentos serão devidos de acordo com a tabela abaixo:

I – Regularização:

a) de imóveis residenciais de até 100 m² de área total – R\$ 10,00 (dez reais) por m²;

b) de imóveis residenciais acima de 100 m² de área total – R\$ 15,00 (quinze reais) por m²;

c) de imóveis comerciais ou mistos com qualquer área – R\$ 20,00 (vinte reais) por m².

Parágrafo único – Para a regularização das áreas que invadam os recuos obrigatórios em imóveis comerciais será cobrado, ainda, o valor venal do terreno por metro quadrado de recuo utilizado.

II – Legalização:

a) imóveis residenciais de até 100 m² de área total – R\$ 2,00 (dois reais) por m²;

b) imóveis residenciais acima de 100 m² de área total comerciais ou mistos com qualquer área – R\$ 7,50 (sete reais e cinquenta centavos) por m².

Art. 5.º - Para a expedição de Alvará para término de obra será cobrado o valor de R\$ 100,00 (cem reais).

Art. 6.º - Para instrução dos pedidos de regularização ou legalização, os interessados deverão protocolizar requerimento acompanhado da seguinte documentação, no prazo máximo de 180 dias a contar de 31 de maio de 2010:

- a) título de propriedade ou contrato de compra e venda;
- b) espelho do carnê de IPTU;
- c) Declaração de alinhamento;
- d) Laudo técnico em 3 (três) vias, atestando segurança, conforto, higiene e habitabilidade;
- e) projeto completo em 3 (três) vias no padrão previsto no Decreto n.º 774/59, de 27 de novembro de 1959;
- f) AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando couber;
- g) Laudo da CETESB, quando couber;
- h) ART – Anotações de Responsabilidade Técnica;
- i) Laudo geotécnico, acompanhado de ART favorável à regularização ou legalização da edificação, no caso de edificações em áreas de morros.

§ 1.º – Em caso de condomínio vertical, a regularização ou legalização em áreas comuns fica condicionada à apresentação de autorização do condomínio,

através da ata ou documento que a substitua, de acordo com a convenção condominial.

§ 2.º – As modificações internas das unidades em condomínio, bem como as das áreas de uso exclusivo das unidades, estão dispensadas da autorização do condomínio, desde que seja apresentado laudo de responsável técnico pelos serviços, atestando que as modificações executadas não afetam a estrutura, nem comprometem as instalações hidráulicas e elétricas do edifício.

Art. 7.º - A presente Lei Complementar refere-se unicamente à postura edilícia, não conferindo qualquer direito de propriedade aos interessados, nem se refere à regularização das atividades nela desenvolvidas, para as quais deverá ser obtido o Alvará de Funcionamento no setor competente.

Art. 8.º - As regularizações e legalizações realizadas nos termos desta Lei Complementar não isentam o contribuinte do recolhimento do ISS, sobre os serviços executados para a concessão do Alvará a que se refere o art. 5.º desta Lei, que deverá ser calculado e quitado para expedição da Carta de Habitação.

Parágrafo único – O parcelamento dos emolumentos e taxas não impede a expedição da Carta de Habitação, desde que seja feito acordo, com a confissão da dívida e quitação da primeira parcela.

Art. 9.º - Só serão aceitos requerimentos instruídos com a documentação completa.

Parágrafo único – Os processos em andamento, indeferidos ou paralisados, sem a documentação mínima necessária, serão analisados mediante a apresentação de novo requerimento, aproveitando os benefícios da presente Lei Complementar, especialmente quanto à cobrança de taxas e emolumentos devidos.

Art. 10 – A não-formulação do pedido de regularização ou legalização nos prazos previstos, ou a formulação com a documentação incompleta, acarretará a propositura de ação demolitória.

Art. 11 – A presente Lei Complementar não se aplica a imóveis situados em áreas de preservação permanente, áreas de risco, faixas *non edificandi* ou que adentrem logradouros ou áreas públicas.

Art. 12 – As obras executadas nos recuos obrigatórios, com prejuízo aos imóveis vizinhos, somente serão regularizadas mediante autorização dos proprietários.

Parágrafo único – A autorização a que se refere o *caput* será exigida para a expedição do Alvará para término da obra, sem o que não será possível a aprovação do projeto e a emissão da Carta de Habitação, sujeitando o infrator a ação demolitória.

Art. 13 – Nos projetos apresentados deverão constar as partes aprovadas, instruídas por legenda diferenciada para que sejam excluídas do cálculo dos emolumentos referentes à regularização ou legalização, desde que não tenham ocorrido modificações ou desfigurações dessas áreas.

Parágrafo único – Entende-se por partes aprovadas as áreas dos imóveis contemplados com Alvará ou Carta de Habitação expedida ou áreas regularizadas através de outras leis de regularização.


Art. 14 – As regularizações e legalizações de construções decorrentes desta Lei Complementar serão conferidas aos interessados por medida de política pública, não acarretando à municipalidade qualquer responsabilidade relacionada aos direitos da propriedade.

Art. 15 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16 – Revogam-se as disposições em contrário.

SALA MARTIM AFONSO DE SOUSA

Em 11 de fevereiro de 2010


DIOGO BATISTA


11/02/10

TEC0052/CK/AD/sg