www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 4.004, DE 2 DE JULHO DE 2021

Dispõe sobre a regularização de edificações e revoga a Lei nº 3.775, de 25 de abril de 2019.

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 e habitabilidade.

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

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

II - 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.

§ 3º O Município, por meio de sua 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.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade
Continuar

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 sejam aprovados pelo Município e com suas 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 ao gabarito definido pela Lei de Zoneamento vigente (Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003).

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

INVASÃO DE RECUOS				
USO	ATÉ 50%		ACIMA 50%	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR/ MULTIFAMILIAR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR EMOLUMENTOS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR EMOLUMENTOS
	De 70,00 a 150,00m²	25,00%	De 70,00 a 150,00m²	100,00%
	De 150,01 a 300,00m²	50,00%	De 150,01 a 300,00m²	200,00%
	De 300,01 a 500,00m²	100,00%	De 300,01 a 500,00m²	250,00%
	Acima de 500,00m²	150,00%	Acima de 500,00m²	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

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade
Continuar

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 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 (metro quadrado) vigentes na data de expedição da guia de pagamentos 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 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 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 seguintes documentos:

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

I - 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;

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 da matrícula atualizada, entendida esta como data de expedição inferior a 30 (trinta) dias ou documento que indique indício de prova de titularidade do imóvel, a saber:

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

IV - documentos de ordem técnica ou arquitetônica, a saber:

a) plantas e cortes da edificação;
b) levantamento planialtimétrico e 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; e
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;

V - 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);
d) certidão negativa de tributos municipais; e
e) multa, quando for o caso.

§ 1º O levantamento a que se refere a alínea b do inciso IV deste artigo 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 exime 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 5296, de 2 de dezembro de 2004 e NBR 9050, de 2020.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

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 Aprova Digital, seguindo as disposições da Lei nº 3900, 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:

I - multa de 50% (cinquenta por cento) do valor dos emolumentos na primeira revistoria; e

II - 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 apenas 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.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

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

Continuar

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

Art. 18. Revoga-se a Lei nº 3.775, de 2019.

Santana de Parnaíba, 2 de julho de 2021.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal

Arquivada em pasta própria no local de costume na data supra.

Veronica Mutti Calderaro Teixeira Koishi
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

ANEXO I

DECLARAÇÃO

_____, portador do RG nº _____ e do CPF/MF nº _____, proprietário do imóvel situado na Rua/ Avenida/ Alameda _____ nº _____ - Quadra ____ - Lote _____ - Loteamento _____ - Inscrição Cadastral XXXXX.XX.XX.XXXX.XX.XXX, declara estar ciente 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 desta Lei.

Santana de Parnaíba, _____ de _____ de _____

_____
Proprietário:

CPF:

Observação. Esta Declaração deve ser preenchida e assinada pelo proprietário do imóvel, digitalizada em formato .pdf e carregada no card "Informações do Imóvel" do portal Aprova Digital.

ANEXO II

DECLARAÇÃO
(Lei nº 2.729 de 14 de junho de 2006)

Santana de Parnaíba, ____ de _____ de _____

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

(Nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador (a) da Cédula de Identidade R.G. nº _____, inscrito no CPF/MF sob nº _____, DECLARA estar ciente dos termos da Lei nº 2.729, de 14 de Junho de

Continuar

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. DECLARA 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.

RESPONSÁVEL TÉCNICO
Nome: _____
Registro na Prefeitura nº : _____
Registro no CREA/CAU: _____
Assinatura: _____

Observação. Esta Declaração deve ser preenchida e assinada pelo Responsável Técnico pela Regularização do imóvel, digitalizada em formato .pdf e carregada no card "Informações do Imóvel" do portal Aprova Digital.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 09/07/2021

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar