PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
SECRETARIA DE GOVERNO
Praça Raul Gomes de Abreu,200 – Centro – Centro – Piedade – SP
CEP – 18.170-000 – Telefone (15)3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Ofício SEG. 42/2025

Piedade/SP, 13 de março de 2025.

Excelentíssimo Presidente:

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e de seus dignos pares as modificações propostas ao Projeto de Lei nº 05, de 13 de março de 2025, que dispõe sobre a instituição do Plano de Regularização de Obras – PRÓ-PIEDADE no município de Piedade-SP e dá outras providências.

Aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos nobres Vereadores, que honram esta Egrégia Casa Legislativa, a nossa manifestação de elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO:25541713862
Assinado de forma digital por GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO:25541713862
Dados: 2025.03.14 16:27:53 -03'00'

Geraldo Pinto de Camargo Filho
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Adilson Castanho
D.D Presidente da
Câmara Municipal de Vereadores de Piedade
N E S T A

Praça Raul Gomes de Abreu,200 – Centro – Centro – Piedade – SP
CEP – 18.170-000 – Telefone (15)3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

Apresentamos o Projeto de Lei nº 05/2025, que institui o Plano de Regularização de Obras – PRÓ-PIEDADE no município de Piedade-SP, estabelecendo diretrizes e critérios para a regularização de edificações concluídas em desacordo com a legislação urbanística vigente.

O crescimento urbano acelerado frequentemente resulta na existência de edificações que, por diversos motivos, foram construídas sem atender integralmente às normas edilícias e urbanísticas. Essas irregularidades geram insegurança jurídica para os proprietários, dificultando a obtenção de financiamentos, a regularização da propriedade e o acesso a serviços essenciais.

Diante desse cenário, o PRÓ-PIEDADE busca oferecer uma solução viável e eficaz para essas edificações, assegurando conformidade com as normas vigentes e promovendo um desenvolvimento urbano sustentável. O projeto replica e aprimora as disposições da Lei Municipal nº 4.755/2022, garantindo maior efetividade ao processo de regularização.

Para eventuais dúvidas ou orientações sobre os procedimentos, a equipe técnica da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação está disponível para atendimentos e esclarecimentos.

Diante da relevância da matéria, encaminhamos este projeto para apreciação dos nobres vereadores, confiantes de que sua aprovação contribuirá para o ordenamento urbano, a valorização imobiliária e a segurança jurídica dos proprietários, fortalecendo o desenvolvimento do município.

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO:25541713862
Assinado de forma digital por GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO:25541713862
Dados: 2025.03.14 16:28:06 -03'00'

Geraldo Pinto de Camargo Filho

Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 05, DE 14 DE MARÇO DE 2025.

"Dispõe sobre a instituição do Plano de Regularização de Obras – PRÓ-PIEDADE no município de Piedade-SP e dá outras providências."

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO, prefeito do município de Piedade/SP, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Piedade aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 1º Fica instituído o Plano de Regularização de Obras do Município de Piedade, denominado PRÓ-PIEDADE.

Art. 2º O PRÓ-PIEDADE estabelece o procedimento de regularização para obras concluídas até a data de início da vigência desta Lei, que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente.

§1º O PRÓ - PIEDADE aplica-se aos imóveis localizados na Macrozona Urbana Consolidada, podendo se estender à Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial quando a regularização for autorizada pelo órgão ambiental competente, para as Zonas de Expansão Urbana, Núcleos Urbanos definidos por lei específica, Loteamentos aprovados localizados na área útil marginal da Represa de Itupararanga definida pelo Decreto Municipal nº. 118 de 26 de dezembro de 1972 e imóveis contendo loteamentos não regularizados, mas passíveis de regularização fundiária, mediante aprovação do Município, pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

§ 2° Não serão admitidos licenciamentos de demolição, construção, ampliação e reformas no referido procedimento, salvo nos casos de atendimento às normas de acessibilidade.

§ 3° Para a regularização de obras pelo plano PRÓ - PIEDADE serão consideradas 3 (três) modalidades de regularização, a saber:
I - Regularização Automática - para toda e qualquer edificação residencial ou mista, com até 70,00m² (setenta metros quadrados) quadrados de área acrescida irregularmente ou totalmente irregular, somente para construções térreas;
II - Regularização Simplificada - para imóveis residenciais ou mistos, exceto para construções multifamiliares, que apresentem entre 70,01m² (setenta metros e um decímetro quadrado) até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área acrescida irregularmente ou totalmente irregular, e não residenciais com até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área acrescida irregularmente ou totalmente irregular;
III - Regularização Completa - para imóveis residenciais, mistos e não residenciais com área acrescida irregularmente ou totalmente irregular acima de 500,01m² (quinhentos metros e um decímetro quadrado).

§ 4° Não serão admitidas pelo plano PRÓ-PIEDADE as Regularizações nas modalidades Automática e Simplificada de construções em Áreas de Proteção aos Mananciais da Represa de Itupararanga que tenham sido objeto de Auto de Embargo/Infração Ambiental ou sem a Aprovação do Alvará Ambiental de Obras por meio da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente do município de Piedade.

§ 5° As regularizações das edificações advindas desta Lei, em qualquer modalidade, não implicarão em prejuízo à cobrança de eventuais multas aplicadas pelo cometimento de infrações ambientais ou de embargos eventualmente ocorridos anteriormente.

§ 6° Não serão admitidas, pelo plano PRÓ-PIEDADE as regularizações de construções em Áreas de Restrição à Ocupação, Áreas de Riscos Geológicos,

Áreas susceptíveis a inundações, alagamentos e Áreas de Proteção Permanente de Rios e Córregos (APP), com exceção de parcelamentos regularizados através de REURB em que tenham ocorrido situações de ocupação, liberadas por laudos ambientais, observados os §§ 2° e 3°, do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§7º Nos casos de Regularização de imóveis em área de APP em loteamentos regularizados através de REURB, o processo de aprovação deverá ser encaminhado para Comissão de Regularização Fundiária para análise do cumprimento dos dispositivos exigidos pela Lei Federal nº 13.465/2017, antes da aprovação do projeto.

§8° Os pedidos para regularizações de edificações, nos termos desta Lei, deverão ser realizados no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data da aprovação desta Lei.

§9° Poderão ser abrangidos por esta lei, para efeitos de análise e aprovação, os requerimentos protocolados após a vigência da Lei Municipal nº 4.755/2022 e anteriores à data da aprovação desta lei.

CAPÍTULO II – DA ADMISSIBILIDADE DA REGULARIZAÇÃO

Art. 3° Poderão ser regularizadas, nos termos desta Lei, as edificações que apresentem as seguintes condições:

I - A inobservância aos recuos à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos previstos em lei, exceto quanto às dimensões mínimas do terreno, ressalvados os casos em que tais dimensões estejam registradas no título, no Cartório de Registro de Imóveis;

II - Vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, desde que expressamente autorizados pelo proprietário vizinho, conforme Termo de Anuência da Vizinhança com firma reconhecida, modelo do Anexo V, que integra esta Lei;

III - a projeção de elementos construídos, tais como marquises, balanços de corpos fechados, sacadas, terraços ou varandas de pavimentos superiores de

edificações, com avanços dos beirais sobre os passeios públicos limitados em 0,80m (oitenta centímetros), mediante apresentação de declaração de isenção de ônus ao Município, se houver necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público, bem como as anuências das empresas concessionárias de serviços públicos devendo ser comprovada a sua execução anterior a publicação da Lei Municipal nº. 3939 de 26 de junho de 2008, que "Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Munícipio de Piedade, e dá outras providências";

IV - As edificações que invadam faixas *non aedificandi*, ocupações administrativas ou instituições de servidão, desde que fique comprovado tecnicamente não haver interferência com o uso e manutenção dos serviços implantados, sendo também necessária a apresentação do Termo de Renúncia conforme anexo IV;

V - Que possuam permissão de uso de área pública.

§ 1º O avanço de edificação por sobre o recuo frontal aéreo, previsto no inciso III deste artigo, será amparado por esta Lei, mediante apresentação de declaração de isenção de ônus ao Município, caso haja a necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público, conforme Anexo IV que integra esta Lei, bem como apresentação das anuências das empresas concessionárias de serviços de energia elétrica, telefonia, água e esgoto.

§ 2º As edificações erigidas sobre faixas *non aedificandi,* ocupações administrativas ou instituições de servidão, previstas no inciso IV deste artigo, regularizadas por esta Lei, serão certificadas a título precário, mediante a apresentação do Termo de Renúncia de posse.

Art.4° No caso de Condomínios verticais ou horizontais, será de responsabilidade do Condomínio a regularização das edificações pertencentes a este, admitindo-se a regularização do empreendimento somente na sua integralidade, ficando vedada a regularização parcial.

Parágrafo único. Não será admitida a regularização individual de unidades autônomas em Condomínios, salvo os aprovados em regime especial.

Art.5° Não são passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações que:

I - Estejam em áreas de risco geológico;

II - Invadam área pública, exceto os casos previstos no art. 3º, inciso III, desta Lei;

III - Estejam localizadas em áreas ambientalmente protegidas;

IV - Estejam localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico e cultural, exceto as que possuem anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

V - As construções em Áreas de Preservação Permanente - APP, caracterizadas como de uso consolidado, localizadas junto a rios, córregos, várzeas, fundos de vale, faixas de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas, poderão ser regularizadas, com a manifestação prévia da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente do Município de Piedade.

Art. 6° Para as edificações regularizadas conforme as disposições desta Lei serão emitidos Alvarás de Regularização para os casos de Regularização Completa, e Certificado de Regularização nos casos de regularizações Automática e Simplificada previstas nesta lei.

Parágrafo único. Nos casos de Regularização Completa, ato contínuo à expedição do Alvará de Regularização, será o processo enviado para a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, para emissão de Auto de Conclusão e certidão de conclusão de obra, exceto nos casos previstos no § 2º do art. 2º desta Lei.

Art. 7° Para emissão da certidão de conclusão de obra por auto declaratório, deverão ser apresentadas todas as anuências e certidões necessárias previstas em lei.

Art.8° A análise de documentos para as regularizações dependerá da apresentação de ao menos um dos documentos abaixo:

I - Quando proprietário:

a) Matrícula ou transcrição do imóvel atualizada, dentro do prazo de validade;

b) Contrato particular de compra e venda ou de cessão de direitos possessórios, registrado em cartório, ou não, com firma reconhecida;

c) Se inventariante em processo de inventário, ou de arrolamento de bens, judicial ou administrativo, ou se representante do espólio, apresentar cópia do respectivo documento comprobatório, com as respectivas cópias do inventário e/ou do arrolamento, comprovando a nomeação do encargo;

d) Se o imóvel for em comum com outros condôminos, apresentar o projeto com a anuência de todos, com a respectivas firmas reconhecidas, com a cópia do documento do imóvel, seja contrato particular ou matrícula atualizada;

e) Se a partilha do imóvel resultou em frações ideais aos herdeiros, deverá o projeto de construção vir com a anuência de todos os condôminos, com a cópia do documento registrado, ou se ainda não registrado, cópia da partilha do bem;

f) Documento comprobatório que o proprietário requerente possui escritura do imóvel ainda sem registro ou de que o imóvel é objeto de ação de usucapião administrativa ou judicial em andamento;

g) Se objeto de doação, o projeto deverá ser instruído com cópia da matrícula do imóvel em que conste a doação, ou do contrato de doação particular com firma reconhecida e anuência de cônjuges ou filhos, se houver, todos com firmas reconhecidas;

II - Quando possuidor, locatário, cessionário, arrendatário ou usufrutuário, apresentar um dos seguintes documentos:

a) Compromisso de compra e venda do imóvel, seja registrado ou não, este com as firmas das partes reconhecidas;

b) Se usufrutuário, documento comprobatório registrado no cartório do registro de imóveis ou cópia de partilha em que figurou como usufrutuário, mesmo que ainda sem registro, com sua anuência no processo de regularização;

c) Compromisso de venda e compra de direitos possessórios ou hereditários, com anuência dos demais herdeiros, se o caso, com firmas reconhecidas;

d) Aos locatários, cessionários ou arrendatários, o contrato representativo da relação de direito existente entre o proprietário e o contratado, com firmas reconhecidas de ambas as partes;

e) Certidão expedida pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação responsável pela aprovação dos projetos de regularização fundiária, comprovando que o imóvel está em fase final de regularização fundiária;

§1° Quando o documento apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e/ou a área do imóvel, deverá ser apresentada a planta de levantamento topográfico planialtimétrico, preferencialmente georreferenciado;

§2° O requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados ao Município, não implicando sua aceitação e reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade sobre o imóvel, nos termos do Código Civil Brasileiro.

§3° Imóveis edificados irregularmente em áreas de Preservação Ambiental – APP, áreas de risco ou decorrentes de passivos ambientais não estão sujeitos à aprovação de projetos de construção ou de regularização, exceto com as ressalvas estabelecidas pelo art. 11, §§ 2° e 3° da Lei Federal nº 13.465/2017.

CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art.9° O proprietário ou possuidor da edificação que se enquadre no inciso I do § 3º do art. 2º desta Lei, deverá protocolar o pedido por meio de processo administrativo, instruído com a seguinte documentação mínima:

I - Requerimento específico preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do Anexo I que integra esta Lei;

II - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ ou Cadastro da Pessoa Física - CPF, CNH (Carteira de habilitação) e da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário;

III - Declaração preenchida e assinada, conforme modelo do Anexo II, que integra esta Lei;

IV - Documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 17 desta Lei, Anexo III;

V - Documento comprovando a propriedade do imóvel, devidamente registrado, ou outro documento que comprove posse e/ou propriedade, ainda que não registrado, mas passível de regularização fundiária, mediante aprovação da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação;

VI - Documentos comprobatórios das áreas existentes, tais como plantas aprovadas, alvarás, habite-se ou certidões;

VII - Termo de Compromisso assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida, nos casos de edificações sobre faixas *non aedificandi*, ocupações administrativas, instituições de servidão ou recuos, previstos no inciso IV do art. 3º desta Lei, anexo IV;

VIII – Termo de anuência de todos os confrontantes.

IX – Certidão de Revisão de IPTU emitida pelo setor de cadastro desta prefeitura, contendo o croqui do imóvel indicando área total de construção, área de construção térrea, todas as áreas de ocupação em recuo conforme zoneamento e uma foto frontal do imóvel, anexo III.

§1° Mediante a verificação da documentação mencionada nos incisos I a IX deste artigo, será expedido o competente certificado, baseado na declaração do interessado, para fins de atestar a regularidade do imóvel.

§2° O certificado de regularização possui fins registrais, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e de seu profissional, as condições de segurança, estabilidade, acessibilidade e salubridade do imóvel, conforme declaração do Anexo II que integra esta Lei.

CAPÍTULO IV - DA REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA

Art.10 O proprietário ou possuidor da edificação que se enquadre no inciso II do § 3º do art. 2º desta Lei, deverá protocolar o pedido, por meio de processo administrativo, instruído com a seguinte documentação mínima:

I - Requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do Anexo I que integra esta Lei;

II - Declaração preenchida e assinada pelo proprietário e responsável técnico, conforme modelo do Anexo VII, que integra esta Lei;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, com o seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou Procurador;

IV - Croqui elucidativo da edificação, conforme modelo do Anexo VIII que integra esta Lei;

V - Documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 18 desta Lei, conforme certidão emitida pelo setor de cadastro, Anexo III.

VI - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ ou Cadastro da Pessoa Física - CPF, CNH (Carteira de Habilitação) e da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário;

VII - Documento comprovando a propriedade do imóvel, devidamente registrado ou outro documento que comprove posse ou propriedade, ainda que não registrado, mas passível de regularização fundiária, mediante aprovação da comissão de regularização fundiária;

VIII - Documentos comprobatórios das áreas existentes, tais como planta aprovada, alvarás, habite-se ou certidões;

IX - Termo de Compromisso assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida, nos casos de edificação sobre faixas *non aedificandi*, ocupação administrativa, instituição de servidão ou recuo, previsto no inciso IV do art. 3º desta Lei, anexo IV.

§1° Mediante a verificação da documentação mencionada nos incisos I a IX deste artigo, será expedido o competente certificado, baseado na declaração do interessado, para fins de atestar a regularidade do imóvel.

§2° O certificado de regularização possui fins registrais, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e de seu profissional, as condições de segurança, estabilidade, acessibilidade e salubridade do imóvel, conforme declaração do anexo IV.

§3° Para emissão da certidão de conclusão de obra auto declaratório, deverá ser apresentado termos de anuência, anexo V.

CAPÍTULO V - DA REGULARIZAÇÃO COMPLETA

Art.11 O proprietário ou possuidor da edificação que se enquadre no inciso III do § 3º do art. 2º desta Lei, deverá protocolar o pedido, por meio de processo administrativo, instruído com a seguinte documentação mínima:

I - Requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do Anexo IX que integra esta Lei;

II - Declaração de regularização completa preenchida e assinada pelo proprietário e responsável técnico, conforme modelo do Anexo X, que integra esta Lei;

III - Documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 18 desta Lei, conforme certidão emitida pelo setor de cadastro, anexo III;

IV - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ ou Cadastro da Pessoa Física - CPF, CNH (Carteira de habilitação) e da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário;

V - Documento comprovando a propriedade do imóvel, devidamente registrado ou outro documento que comprove posse ou propriedade, ainda que não registrado, mas passível de regularização fundiária, mediante aprovação da comissão de regularização fundiária;

VI – Projeto simplificado, conforme modelo do Anexo XI que integra esta Lei;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, com o seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou Procurador;

VIII - Em casos específicos, outros documentos exigidos pela legislação municipal, estadual e federal;

IX - Termo de Compromisso assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida, nos casos de edificação sobre faixas *non aedificandi*, ocupação administrativa, instituição de servidão ou recuo, previsto no inciso IV do art. 3º desta Lei, anexo IV;

X - Certificado de licença ou Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para os imóveis não residenciais acima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e todos os multifamiliares independente da metragem, conforme

disposto na Instrução Técnica nº 42 e no Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo;

§ 1º O projeto simplificado de que trata o inciso VI deste artigo deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise, quanto aos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente e os existentes no imóvel, compreendendo, no mínimo:

I - Implantação da edificação no lote, por pavimentos, em escala 1:200, para boa interpretação, contendo:

a) Faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente, área permeável, área vegetada e outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área;

b) Dimensões externas do lote e da edificação e recuos, devidamente cotados;

c) Identificação e quantificação da área existente aprovada (com habite-se/visto ou certidão de conclusão de obra) e da área "a regularizar";

d) Declaração de que a edificação atende as exigências legais quanto ao lançamento das águas pluviais e localização do reservatório de retenção, para os casos com áreas impermeabilizadas acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), conforme a Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007, ou comprovando sua anterioridade à essa Lei;

e) Declaração de que a edificação atende às exigências legais quanto à acessibilidade, exceto nas edificações unifamiliares;

f) Declaração relativa ao sistema de esgotamento sanitário e utilização de água potável para consumo, quando o imóvel estiver inserido em Área de Proteção aos Mananciais e Área de Proteção Permanente.

§ 2° As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico da obra.

Art.12 Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis e da atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art.13 O proprietário ou o possuidor a justo título responde solidariamente com o profissional legalmente habilitado e vinculado à respectiva ART ou RRT pelas condições de estabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade da edificação executada e a ser regularizada.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo constará como observação na Declaração do Anexo X que integra esta Lei.

Art.14 Para obtenção da regularização prevista nesta Lei, após executada a vistoria prevista no art. 16, não será admitida nenhuma modificação ou ampliação na edificação, sob pena de indeferimento do pedido integral e competente ação demolitória cabível, após os trâmites fiscalizadores legais, exceto nos casos previstos no § 2º do art. 2º desta Lei.

Art.15 O pedido de regularização não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, especialmente quanto às multas lançadas em dívida ativa, devendo a mesmas serem cumpridas pelo suposto infrator, independentemente da conclusão final da análise de seu pedido.

CAPÍTULO VI - DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art.16 Após o protocolo do pedido, o Município, por meio da Secretaria de Obras Urbanismo e Habitação efetuará vistoria técnica, para verificação da conformidade da construção "a regularizar" com o projeto apresentado, nos casos de regularização completa.

§1° Para os casos de Regularizações Automáticas e Simplificadas não haverá vistoria, apenas conferência com o cadastro municipal, salvo nos casos em que a área declarada não coincidir com o cadastro imobiliário, sendo, então, necessária a vistoria e competente cobrança de emolumentos.

§2° A Vistoria Técnica realizada por esta prefeitura deverá reportar-se à conferência apenas das medidas externas do imóvel, sendo as medidas internas de responsabilidade do proprietário e do técnico responsável.

Art.17 A comprovação da existência da edificação construída até a data de vigência desta Lei poderá dar-se por meio da apresentação e análise de qualquer um dos seguintes documentos:

I - Lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da Área Tributada, com dados do Sistema adotado pela Prefeitura Municipal, na oportunidade, em que constará a metragem e o uso do imóvel objeto da regularização;

II - Imagem de satélite oficial datada;

III - Levantamento aerofotogramétrico do Município ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

IV - Qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a área construída, tais como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros eventualmente existentes;

V - Outras solicitações à Municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;

VI - Outros documentos idôneos, a critério da Administração Pública.

§1° Para os casos de Regularizações Automática e Simplificada, a comprovação da pré-existência ocorrerá, prioritariamente, por meio do cadastro imobiliário, podendo, ainda, valer-se da documentação mencionada nos incisos I a VI do caput deste artigo, quando houver.

§2° Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido, serão consideradas concluídas as edificações que na data de início de vigência desta Lei, apresentem-se com as paredes erguidas e a cobertura executada.

Art.18 A comprovação da existência de área permeável e vegetada em imóvel inserido em Área de Proteção aos Mananciais, em ambas as modalidades de regularização, poder-se-á ocorrer por meio da apresentação e análise de qualquer um dos seguintes documentos:

I - Imagem de satélite oficial datada;

II - Levantamento aerofotogramétrico do Município ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;
III - Fotos da área permeável e vegetada constante no imóvel; ou
IV - Outros documentos idôneos, a critério da Administração Pública.

CAPÍTULO VII - DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art.19 As edificações que serão beneficiadas com as Regularizações Simplificada e Completa, que possuírem área construída superior ao coeficiente de aproveitamento básico, serão condicionadas ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá sobre o excedente da área construída a regularizar.

Art.20 O coeficiente básico a ser considerado será de acordo com o Zoneamento onde o imóvel está inserido, conforme Anexo XII.

Art.21 Os pedidos de regularização referentes a esta lei serão analisados previamente pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, para verificação do estoque de potencial construtivo, cálculo da taxa total de aprovação e verificação documental. Na sequência, se em termos, este será encaminhado à Diretoria de Tributos para lançamento do valor da contrapartida financeira, onde após o pagamento da taxa poderá ser protocolado o pedido de regularização.
§ 1° Com o cálculo efetuado da contrapartida financeira correspondente à taxa de aprovação do projeto de regularização, o processo retornará para ciência e concordância do interessado.
§ 2° Caso não haja concordância quanto ao valor calculado pelo interessado e este desistir da regularização, consequentemente estará sujeito às ações fiscais pertinentes e aplicadas pelo município.

Art.22 A contrapartida financeira correspondente à Taxa de aprovação de projeto de regularização será calculada conforme a seguinte equação:
$Tpr = Cf + Trc + Trg$
$Cf = At \times Vv \times (\Delta to + \Delta ca) \times Ip$
Onde: Tpr = Taxa de aprovação de projeto de Regularização

Cf = Contrapartida Financeira

Trc = Taxa de regularização em recuo, nos casos de construções que regularizam ocupações em recuo, e ou ultrapassem as Taxas admitidas no zoneamento, o interessado deverá pagar o valor de 3 (três) vezes a Taxa de Licença para execução de Obras Particulares, conforme determinados no código Tributário municipal.

Trg = Taxa de regularização - a taxa para o processo de regularização constituir-se-á na cobrança de R$ 1,00 (um Real) de multa por metro quadrado a ser regularizado, acrescida da Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares, conforme determinados no código Tributário Municipal.

At = Área Total do Terreno v = Valor Venal do imóvel

∆to = Diferença entre a Taxa de Ocupação desejado e a Taxa de Ocupação determinada de acordo com o zoneamento.

∆ca = Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento desejado e o Coeficiente de Aproveitamento determinado de acordo com o zoneamento.

Ip = Índice de Planejamento, baseado no artigo 41º da Lei de n° 3740 de 09 de outubro de 2006, onde deve ser o adotado o Índice 0,3 para imóveis Localizados da Zona Rural e 0,5 para imóveis localizados na zona Urbana.

§ 1° A contrapartida financeira prevista no caput deste artigo deverá ser paga da seguinte maneira: • 20% de entrada do projeto, apresentando o comprovante de pagamento no ato do protocolo; • 80% restantes deverá ser lançado na retirada da aprovação, sendo possível o parcelamento deste valor em até 12 (doze) parcelas, desde que o valor mínimo das parcelas não seja menor que R$ 27,85, valor atualizado anualmente conforme o Código Tributário Municipal; • Fica facultado ao contribuinte o pagamento total da contrapartida financeira se assim desejar no ato da entrada do projeto, apresentando o comprovante de pagamento no ato do protocolo.

§ 2° A primeira parcela ou a parcela única da contrapartida financeira vencerá 15 (quinze) dias após a constituição do lançamento e sua quitação é condição para prosseguimento na emissão do documento solicitado.

§ 3° As taxas relacionadas nesta Lei, serão corrigidas anualmente mediante a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E, ou outro índice que venha eventualmente substituí-lo.

Art. 23 Para os imóveis aptos a aprovação de regularização, no ato da emissão da certidão de aprovação ou Alvará de regularização também serão emitidos as Certidões de conclusão ou Auto de Conclusão (Habite-se) do imóvel e suas devidas taxas de acordo com o código tributário municipal.

CAPÍTULO VIII - DO INDEFERIMENTO DO PEDIDO

Art. 24 O processo poderá ser indeferido, com a perda do direito, se não houver manifestação do interessado após 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data do último "Comunique-se", o qual será informado por meio digital ou publicação em edital, prosseguindo-se, após, com os trâmites fiscalizatórios pertinentes.

Art. 25 O Município ao emitir “Comunique-se” ao interessado, poderá divulgar o ato por publicação no Jornal do Município, e-mail ou, ainda, por consulta ao sistema de processos do Município.

Art. 26 No caso de indeferimento do pedido de regularização, poderá ser solicitada a reconsideração de despacho, devidamente justificada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da comunicação do indeferimento, por uma das formas previstas no art. 24 desta Lei, inclusive pela publicação em edital, no órgão oficial do Município.

Parágrafo único. A reconsideração de despacho se aterá exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira.

Art. 27 Havendo o indeferimento do pedido de reconsideração do art. 25 desta Lei, o processo administrativo que trata da regularização não será mais objeto de análise para fins de regularização e a fiscalização será informada da decisão, prosseguindo-se com as medidas fiscalizatórias cabíveis.

Parágrafo único. Caso persista o interesse na regularização da edificação, deverá ser formulado novo pedido, mediante a apresentação da documentação completa e dentro do prazo legal desta Lei, submetendo-se a novo recolhimento de contrapartida financeira.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 O Município procederá depois de finalizados os procedimentos de regularização, a disponibilização do projeto aprovado, alvará e certidões.

Art. 29 O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

Art. 30 Qualquer alteração na edificação, posterior à obtenção da regularização nos termos desta Lei, deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação de que trata o código de edificações e licenciamento urbano vigente, ficando sujeita às penalidades previstas nas mesmas.

Art. 31 O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada, bem como de todo o declarado.
Parágrafo único. Equipara-se ao proprietário do imóvel o possuidor a justo título, independentemente do Registro no Registro de Imóveis.

Art. 32 Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

Art. 33 Não incidirá a cobrança de contrapartida financeira sobre as áreas anteriormente regularizadas, já com Habite-se, Visto, Certidão de Conclusão de Obras, ou Alvará e Planta de Conservação, previamente expedidos ou aprovados.

Art. 34 Durante a vigência desta Lei, o Município dedicará espaço publicitário no Diário Oficial do Município e, concomitantemente, no site do Município de Piedade, para a divulgação do Plano de Regularização de Obras - PRO/PIEDADE.

Art. 35 As áreas edificadas, regularizadas nos termos desta Lei, inexistentes no Cadastro Fiscal Imobiliário, deverão ser cadastradas após vistoria realizada para emissão de certidão de cadastro, documento este necessário para aprovação da regularização.
Parágrafo único. No ato da emissão da certidão de cadastro do imóvel deverá ser emitido a numeração predial.

Art. 36 Para os imóveis passiveis desta aprovação, fica a autoridade administrativa competente autorizada a proceder ao lançamento retroativo de Imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU), relativo aos 5 (cinco) últimos exercícios, a partir da data da respectiva aprovação, conforme Código Tributário Municipal.

Art. 37 São partes integrantes desta Lei, os seguintes modelos:
I - Requerimento Padrão para Regularização Automática/Simplificada (Anexo I);
II - Requerimento Padrão para Regularização Completa (Anexo IX);
III - Declaração de Regularização Automática (Anexo II);
IV - Certidão de cadastro do imóvel (Anexo III);
V - Declaração de Regularização Simplificada (Anexo VII);
VI - Declaração de Regularização Completa (Anexo X);
VII - Modelo de croqui elucidativo para Regularização Simplificada (Anexo VIII);
VIII - Modelo de Projeto para Regularização Completa (Anexo XI);
IX - Termo de Anuência da Vizinhança (Anexo V);
X - Termo de Compromisso para ocupação de FNA ou Recuo Frontal com isenção de ônus ao Município (Anexo IV);
XI - Modelo de Declaração - proprietários distintos (Anexo VI);
XII - Modelo de cálculo do coeficiente básico a ser considerado (Anexo XII).

Art. 37 - Aplica-se o disposto do art. 35 desta Lei aos processos atualmente em curso, referentes a pedidos de regularização de área edificada requeridos nos termos da Lei Municipal n° 4.755/2022 e suas alterações, excetuando-se os casos de lançamentos de tributos já constituídos até a data de publicação desta Lei.

Art. 38 ° A aplicação do disposto nesta Lei não implica em restituição de valores pagos.

Art. 39 ° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos após decorridos 20 (vinte) dias dessa data e revogadas as disposições em contrário.

Piedade, 13 de março de 2025.

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO:25541713862

Assinado de forma digital por GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO:25541713862
Dados: 2025.03.14 16:28:28 -03'00'

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO

PREFEITO MUNICIPAL