LEI COMPLEMENTAR N.º 1166

Dispõe sobre incentivo para a regularização e legalização de edificações no âmbito do Município de São Vicente e dá outras providências.
Proc. n.o 21676/22

KAYO AMADO, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º As construções concluídas nos termos desta Lei Complementar poderão ser regularizadas ou legalizadas excepcionalmente no período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de junho de 2025, desde que atendam aos requisitos mínimos de segurança e habitabilidade e acessibilidade para imóveis comerciais ou privativos de uso coletivo.

§ 1º Entende-se por regularização a aprovação de imóveis construídos sem atendimento aos dispositivos da Lei Complementar n.o 987, de 17 de março de 2020 e da Lei n.o 2026, de 9 de julho de 1985, e suas alterações;

§ 2º Entende-se por legalização a aprovação de imóveis construídos com atendimento aos dispositivos da Lei Complementar n.o 987, de 17 de março de 2020 e da Lei n.o 2026, de 9 de julho de 1985 e suas alterações, à revelia da Prefeitura Municipal de São Vicente;

§ 3º Não serão passíveis de regularização e legalização as construções ou instalações localizadas em áreas de mangues, diques, áreas de proteção e preservação ambiental, áreas públicas, às margens de rodovias e ferrovias, faixas de domínio, áreas em litígio e para futura ampliação viária.

Art. 2º Entendem por concluídas as construções e instalações que, até a data de publicação desta Lei Complementar, estiverem com cobertura, paredes de fechamento, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, faltando apenas os acabamentos, tais como rebocos, revestimentos e pintura.

Art. 3º A regularização ou legalização de construções ou instalações, localizadas em áreas de morros, dependerá, além da documentação pertinente, de apresentação de laudo geotécnico, assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART favorável à regularização e que comprove a estabilidade e segurança do terreno.

LEI COMPLEMENTAR N.º 1166

Art. 4º As taxas serão devidas de acordo com os valores estabelecidos no art. 298 da Lei n.o 1745, de 29 de setembro de 1977 – Código Tributário do Município, sendo concedido:

I – para legalização, desconto de 80% (oitenta por cento) sobre os valores cobrados na aprovação de projeto de construção; e

II – para regularização, desconto de 80% (oitenta por cento) sobre os valores cobrados na aprovação de projeto de construção.

§ 1º As taxas referidas no caput deste artigo poderão ser parceladas em 6 (seis) vezes, sendo concedido desconto no valor de 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento a vista.

§ 2º As taxas referentes ao pedido de Carta de Habitação devem ser recolhidas após análise do projeto de regularização e/ou legalização e o ISSQN devido poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) meses, com parcela mínima de R$ 100,00 (cem reais) e desconto a vista de 50% (cinquenta por cento).

§ 3º O enquadramento do padrão construtivo ficará a cargo da Secretaria de Licenciamento – SEL, utilizando-se o valor da tabela do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON.

Art. 5º Para instrução dos pedidos de regularização ou legalização, os interessados deverão protocolizar a seguinte documentação:

I – requerimento padrão;

II – documento que comprove a condição de proprietário ou possuidor;

III – espelho de carnê de IPTU ou TSU;

IV – declaração de alinhamento;

V – laudo técnico em 3 (três) vias, atestando a segurança, conforto, higiene, habitabilidade e acessibilidade, quando couber, conforme preconiza a Lei Federal 13146/2015 e NBR 9050/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

VI – projeto completo em 3 (três) vias, no padrão previsto por esta municipalidade;

VII – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, quando couber;

VIII – licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, quando couber;

IX – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT de laudo, constando a área total construída;

X – laudo geotécnico, acompanhado de ART favorável à regularização ou legalização de edificação, no caso de edificações em áreas de morro;

XI – requerimento de Carta de Habitação ou Termo de Regularização, quando couber;

XII – conta de água do imóvel;

XIII – RG e CPF do requerente possuidor e/ou proprietário do imóvel; e

LEI COMPLEMENTAR N.º 1166

XIV – quadro de áreas, se couber;

XV – Alvará de Funcionamento de elevadores, quando couber.

§ 1º Em caso de construções em áreas consolidadas, com IPTU ou TSU lançados, onde o interessado não possua documentação do lote, será feita a regularização edilícia do imóvel, para fins de fiscalização, lançamento e cadastro municipal, sendo expedido Termo de Regularização ou Legalização, não cabendo à municipalidade qualquer responsabilidade relacionada aos direitos de propriedade.

§ 2º Em caso de condomínios verticais, a regularização em áreas comuns fica condicionada à apresentação de autorização do condomínio através de ata ou documento que a substitua, de acordo com a convenção condominial e na ausência desse instrumento, da autorização do representante legal pelo condomínio.

§ 3º No caso de condomínios horizontais, onde o terreno corresponde à fração ideal do todo, a regularização em áreas comuns dependerá de anuência dos confrontantes diretos, quando se tratar de regularização de acréscimos em existente aprovado.

§ 4º Nas modificações internas das unidades em condomínios deverá ser apresentado laudo de responsável técnico pelos serviços, atestando que as modificações executadas não afetam a estrutura nem comprometem as instalações hidráulicas e elétricas dos edifícios.

§ 5º Em caso de condomínios verticais, a regularização de acréscimo em áreas privativas originalmente descoberta, fica condicionada à apresentação da documentação complementar solicitada nos §2º e §4º.

§ 6º No caso de impossibilidade imediata de atendimento das exigências relativas à acessibilidade o imóvel poderá ser regularizado, condicionando-se ao compromisso formalmente expresso do proprietário ou requerente de, no prazo máximo de 1 (um) ano, adequar as instalações à legislação aplicável, através de processo pertinente.

§ 7º No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desdobro do lote na forma prevista pela legislação referente, após a expedição da Carta de Habitação.

Art. 6º 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 desenvolvidas na propriedade, para as quais deverá obter o Alvará de Funcionamento no setor competente.

Art. 7º Em caso de imóveis acostados em recuos para vias públicas, poderá o imóvel possuir marquise em concreto armado ou anteparos físicos com largura de até 0,50 m (cinquenta centímetros), no térreo, adequados a absorção de impactos a quedas de objetos.

LEI COMPLEMENTAR N.º 1166

Art. 8º Somente serão aceitos requerimentos instruídos com a documentação completa, ficando autorizado o Poder Executivo a encaminhar à Dívida Ativa os valores apurados após a análise do projeto, que não sejam quitados no prazo devido.

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

Art. 9º A não formulação do pedido de regularização ou legalização nos prazos previstos ou a formulação com a documentação incompleta acarretará a propositura da ação demolitória.

Art. 10. Nos projetos apresentados deverão constar as partes aprovadas, instruídas por legenda diferenciada para que sejam excluídos do cálculo as taxas pagas anteriormente e cobrados apenas sobre a área construída à regularização, desde que não tenham ocorrido modificações ou desfigurações dessas áreas aprovadas anteriormente com Carta de Habitação expedida.

Parágrafo único. Entende-se por aprovado, área com Carta de Habitação expedida ou áreas regularizadas através de outras leis de regularização, cabendo aos responsáveis técnicos o fornecimento das informações referentes às áreas anteriormente aprovadas e ou regularizadas.

Art. 11. O prazo e a forma a que se refere o art. 1º poderão ser prorrogados por Decreto do Executivo.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.o 1122, de 13 de julho de 2023, e o Decreto n.o 6573, de 11 de julho de 2024.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2025.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, *Cellula Mater* da Nacionalidade, em 1º de novembro de 2024.

KAYO AMADO
Prefeito Municipal