PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo
* * *

LEI COMPLEMENTAR Nº 4.512, DE 10 DE JULHO DE 2.019

"Dispõe sobre a concessão de alvará de conservação às construções e reformas já concluídas e não regularizadas em desacordo com as legislações vigentes, e dá outras providências".

(Autor: Vanderlei Borges de Carvalho, Prefeito Municipal)

PUBLICAÇÃO Nº
J. O. M. N.º 778
12 / 07 / 2019
Leandro.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte...

L E I:

CAPÍTULO I
DO ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO

ARTIGO 1º - Fica o Município autorizado a expedir o Alvará de Conservação visando a regularização de edificações particulares que se encontrem irregulares perante à legislação Municipal (Código de Edificações / Posturas Urbanísticas / Plano Diretor), desde que passíveis de regularização, atendidas as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança e demais exigências descritas nesta lei, bem como na Legislação Estadual e Federal pertinentes.

ARTIGO 2º - O alvará de conservação é um ato administrativo que poderá regularizar construções particulares, tais como:

§ 1º - construções realizadas sem projeto aprovado ou em desacordo com o que foi aprovado.

§ 2º - edificações que não atenderem as normas e posturas urbanísticas, independente das normas dos loteadores gravados nas matrículas, inclusive as edificações que ocupem 100% da área de terreno.

ARTIGO 3º - Para os efeitos desta Lei, o Alvará de Conservação é documento que se equivale ao Habite-se, sendo emitido em situações em que a obra, construção, reforma, ampliação ou demolição de um imóvel é realizada sem a aprovação prévia da prefeitura.

§ 1º - O Alvará de Conservação, assim como o Habite-se, deve ser exigido no Cartório de Registro de Imóveis para a averbação do imóvel.

§ 2º - Em casos de imóveis que tenham atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços, é necessário o Alvará de Conservação para a obtenção do Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

ARTIGO 4° - Poderão ser conservadas uma ou mais edificações, no mesmo lote de terreno, desde que satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança. As áreas construídas constantes do histórico do imóvel no setor de cadastro do Município ou existentes até a presente data, comprovado através do Laudo de Engenharia, com a respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

§ 1° - Entende-se por edificação concluída, para os efeitos desta Lei, aquela em que a área construída esteja, com as paredes erguidas e rebocadas internamente, com cobertura, instalações hidráulicas e elétricas executadas, inclusive as esquadrias com o respectivo acabamento.

§ 2° - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, conforme laudo técnico a ser apresentado, nos termos do Artigo 6° desta Lei.

§ 3° - Para as obras necessárias de adequação, será expedida Licença de Obra através de Processo específico.

§ 4° - O prazo para conclusão das obras de adequação de que trata o parágrafo acima, será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão da Licença de Obra, podendo ser prorrogado por igual período.

ARTIGO 5° - Não serão passíveis de conservação, para os efeitos desta lei, as edificações que:

I - estejam localizadas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos ou avancem sobre eles;

II - sejam feitas de madeira, exceto as casas pré-fabricadas;

III - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas férreas, linhas de transmissão de energia de alta tensão e áreas de preservação permanente.

IV –outros casos previstos em legislação especifica e não comtemplados acima.

ARTIGO 6° - As condições de estabilidade e segurança das construções e reformas deverão ser atestadas mediante laudo técnico elaborado e assinado por profissional habilitado, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, o qual deverá também estar devidamente inscrito na Prefeitura do Município, devendo o laudo conter também a assinatura do proprietário do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - O laudo técnico a que se refere o "caput" deste artigo deverá atestar as condições de estabilidade das estruturas da construção, bem como, das instalações hidráulicas e elétricas.

ARTIGO 7° – O pedido de regularização de imóvel através do Alvará de Conservação será expedido mediante a apresentação dos documentos abaixo relacionados:

I – requerimento dirigido ao Departamento de Engenharia, assinado pelo proprietário do imóvel;

II – cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, expedida a, no máximo, 60 (sessenta) dias.

a. No caso de edificações com aberturas localizadas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, a anuência do(s) confrontante(s) deverá estar gravada em matrícula;

III – 04 (quatro) vias do projeto arquitetônico, sem emendas, colagens e rasuras, devidamente assinado pelo proprietário (ou representante legal) e pelo responsável técnico, contendo:

a. Planta (escala 1:100 ou 1:50);
b. Cortes (escala 1:100 ou 1:50);
c. Fachadas (escala 1:100 ou 1:50);
d. Implantação e Cobertura (escala 1:100, 1:50 ou 1:200);
e. Croqui de localização;
f. Declaração de que as informações prestadas no projeto configuram fielmente o terreno e as construções existentes;
g. No selo da planta deverá constar o uso da edificação;
h. Identificar através de legenda as áreas existentes a serem regularizadas e as áreas existentes regularizadas;
i. No quadro de áreas indicar a Taxa de Ocupação (T.O.) em porcentagem (%);

IV – 04 (quatro) vias do memorial descritivo, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, descrevendo os materiais utilizados na construção;

V – 04 (quatro) vias do memorial descritivo de atividades e serviços para imóveis não residenciais, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para profissionais habilitados pelo CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para profissionais habilitados pelo CAU, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico e quitado;

VII – Laudo técnico de avaliação das condições do imóvel, acompanhado de relatório fotográfico contendo no mínimo 06 (seis) fotos, sendo duas da fachada. O Laudo técnico deverá ser assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

VIII – Atestado/Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, expedido pela Polícia Militar do Estado de São Paulo, para imóveis não residenciais unifamiliares.

ARTIGO 8° - A regularização das construções ou reformas, nos termos desta lei, não implica no reconhecimento do uso dado ao imóvel, bem como, do desdobro ou desmembramento do lote do terreno.

ARTIGO 9° - Sobre os imóveis que receberem o Alvará de Conservação, incidirá multa anual de 10% sobre o valor do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), com vencimento na mesma data da primeira parcela deste, até que a edificação se adéque as legislações.

Parágrafo único – Os imóveis tombados que receberem o Alvará de Conservação não estarão sujeitos às penalidades previstas nesta lei.

ARTIGO 10 - O lançamento das multas deverá ser registrado no histórico do imóvel.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 11 - A regularização de que trata esta lei não implica em reconhecimento, pela Prefeitura Municipal, da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote.

ARTIGO 12 – Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 13 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dez dias do mês de julho de dois mil e dezenove (10.07.2019).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal