Câmara Municipal de Piedade
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

Lei nº 4.533, de 30 de novembro de 2017

Regulariza as construções e ampliações de edificações, conforme especifica, e dá outras providências.

José Tadeu de Resende, Prefeito do Município de Piedade, estado de São Paulo, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de construções ou ampliações de edificações que se apresentem irregulares.

Art. 2º Para os efeitos desta lei:

§ 1º São adotadas as seguintes definições:

I – construção irregular: trata-se de construção ou ampliação de edificação, construída ou inacabada, sem qualquer projeto aprovado junto ao setor municipal competente ou com projeto em que a obra foi iniciada sem que a resposta do "comunique-se" tenha sido dada à prefeitura;

II – processo de regularização: trata-se do processo composto pela Representação Gráfica e outros documentos que visem esclarecer a irregular situação da construção ou ampliação.

§ 2º Não são admitidas as edificações que:

I – estejam localizadas em logradouros públicos ou que avancem sobre eles;

II – invadam faixa não edificante (non aedificandi) junto aos rios, córregos, fundos de vales, junto a faixas de escoamento de águas pluviais ou esgoto, ou ainda, estejam localizados em Área de Preservação Permanente – APP ou Área de Risco;

III – possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação com recuo inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência com registro na matrícula do imóvel da referida divisa;

IV – sejam destinadas a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso;

V – estejam localizados em áreas de terreno resultantes de parcelamento de solo considerado irregular pela Prefeitura, exceto os que estejam reconhecidamente em fase de regularização;

VI – tenham sido embargadas durante a vigência desta lei.

§ 3º São admitidas as edificações que:

I – se enquadrem na legislação municipal vigente;

II – estejam em desacordo com a Taxa de Ocupação e/ou avancem sobre os recuos laterais, de frente e de fundo, os quais são obrigatórios conforme o Plano de Zoneamento do Município de Piedade, porém sem afetar a higiene, segurança e habitabilidade;

III – estejam em desacordo com o “Coeficiente de Aproveitamento”, desde que não exceda em 1,5x (uma vez e meia) o mesmo regramento estabelecido pelo Plano de Zoneamento do Município de Piedade.

§ 4º O imóvel que não se enquadrar nos parâmetros admitidos e propostos por esta lei terá o seu projeto de regularização indeferido.

Art. 3º O Processo de Regularização, além do comumente exigido no Código de Obras do Município para construções novas, deverá conter:

I – em se tratando de ampliação irregular, o Alvará de Construção e/ou Auto de Conclusão ou “Habite-se”, que comprove a existência legal da área construída;

II – laudo técnico, em 2 (duas) vias, atestando que o imóvel apresenta boas condições de estabilidade, segurança, salubridade, habitabilidade e demais informações padrões exigidas para o Memorial descritivo, com firma reconhecida por autenticidade do profissional atestante;

III – cópia do comprovante de pagamento referente a 100% (cem por cento) da Taxa de Regularização do Imóvel;

IV – Termo de Renúncia de Direitos, conforme Anexo I desta lei;

V – duas (2) fotos de diferentes ângulos do imóvel, sendo uma delas da fachada frontal, em folha A4, com data e assinatura do proprietário e profissional responsável. A data das fotos deve ser de até 7 (sete) dias anteriores ao protocolo do Processo de Regularização, às quais ficarão devidamente retidas em no arquivo municipal.

Parágrafo único. Passa a ser exigido a apresentação dos projetos conforme determina a ARI – Aprovação Responsável Imediata – Sistema de emissão de alvará de execução de residências unifamiliares, comércio e serviços e até 500,00 m2, dentro dos parâmetros permitidos pelo licenciamento ambiental, excetuando-se residências multifamiliares e prédios institucionais (igrejas, clubes, escolas e congêneres), Lei 4510 de 12 de julho de 2017.

Art. 4º Para efeitos desta Lei, a Taxa para o Processo de Regularização constituir-se-á numa cobrança independente da aprovação e é representada pela 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, a qual é calculada em relação ao metro quadrado da área de construção que busca amparo nesta lei.

Parágrafo único. Em se tratando de ampliação, o interessado deverá comprovar a área já existente, através da documentação exigida pelo artigo 3º, inciso I.

Art. 5º Nos casos de construções que regularizam as ocupações em recuo, e ou ultrapassem a taxas admitidas no zoneamento além da Taxa de Regularização que é determinada no art. 4º desta lei, o interessado deverá pagar o valor de 10 (dez) vezes a Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares.

Art. 6º Independentemente de sua aprovação, o Processo de Regularização será encaminhado para a Diretoria de Tributos, onde o cadastro referente ao IPTU deverá ser atualizado. Em ocorrendo a aprovação, será liberado o competente Alvará de Regularização ao interessado.

§ 1º O servidor responsável pela análise do Processo de Regularização deve confirmar se a cobrança da taxa foi devidamente processada. Em não tendo ocorrido, o processo deverá ser encaminhado para o departamento responsável pela cobrança, a fim de que seja providenciada a correção. Esse procedimento deve ser concluído antes da emissão ou do indeferimento do Alvará de Regularização.

§ 2º O prazo de validade do Alvará de Regularização será de 1 (um) ano. Em caso de não conclusão da obra, poderá ser solicitada a revalidação do alvará mediante recolhimento da taxa de 30% (trinta por cento) do valor atribuído à Taxa de Regularização.

§ 3º Em sendo constatado divergências com o projeto arquitetônico aprovado no Processo de Regularização, o proprietário será notificado a apresentar novo Processo de Regularização. Caso não seja possível a aprovação de uma nova regularização, a construção com as divergências apontadas deverá ser embargada e o Auto de Demolição expedido.

Art. 7º Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as leis 4445/2016 e 4448/2016, e demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Piedade - SP, 30 de novembro de 2017.

José Tadeu de Resende
Prefeito Municipal

Autoria do projeto: Prefeito Municipal