LEI COMPLEMENTAR Nº 1.572, DE 08 DE OUTUBRO DE 2021

"Dispõe sobre a regularização de edificações e lotes desdobrados sem autorização legal com edificações construídas em desacordo com as normas municipais vigentes e dá outras providências correlatadas".

LUCIANO FRANCISCO DE GODOI LOPES, PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE LINDOIA – ESTADO DE SÃO PAULO, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º A presente Lei Complementar tem por finalidade a regularização das edificações e lotes desdobrados sem permissão da autoridade com edificações construídas em desacordo com as normas municipais.

Art. 2º Poderão ser regularizadas as edificações e os desdobro não autorizados com edificação concluída ou em fase adiantada de construção, que satisfaçam as condições de habitabilidade, higiene e segurança, devidamente atestados pelo responsável técnico e nas condições estabelecidas por esta Lei Complementar.

§1º Entende-se como fase adiantada da construção a edificação que esteja coberta (laje ou telhado).

§2º A Prefeitura poderá exigir adequações no projeto para garantir a estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e a conformidade do uso.

§3º Não receberão o '"Habite-se" as edificações em desacordo com os projetos aprovados.

§4º Os benefícios desta Lei Complementar, poderão ser aplicados em construções de uso residencial, comercial e misto, para fins de desmembramento de terrenos, aqueles dotados de infraestrutura mínima (redes de água, luz, esgoto ou fossa séptica nos loteamentos não servidos pela rede pública de esgoto).

§5º Serão indeferidos os processos que, por falta de providências dos interessados ficarem paralisados por mais de 30 (trinta) dias, não tendo direito a restituição das taxas e despesas decorrentes.

Art. 3º A presente Lei Complementar terá a duração de 12 (doze) meses.

Parágrafo Único - A centralização dos trabalhos dar-se-á na Diretoria de Obras, Serviços Públicos e Transportes.

Art. 4º A Prefeitura expedirá notificação de exigências Técnicas, a qual deverá ser cumprida pelo interessado no prazo de até 30 (trinta) dias, improrrogáveis, salvo parecer do Diretor Municipal responsável pela análise do projeto.

§1° As edificações que avançarem no recuo frontal poderão ser regularizadas desde que o proprietário se comprometa, mediante termo próprio a ser anexado ao processo administrativo de aprovação, a desistir de toda e qualquer indenização referente à edificação no caso de desapropriação da área por parte do Município da Estância Hidromineral de Lindoia, em decorrência de futuros melhoramentos.

§2° As edificações irregulares poderão ser regularizadas, desde que não estejam construídas sobre logradouros públicos, vielas sanitárias e não excedam os limites de seus respectivos terrenos, sem ofensa ao patrimônio público.

§3° As edificações que não se adequarem aos requisitos mínimos para sua regularização serão objeto de medidas administrativas e judiciais cabíveis, nos termos do Código de Obras e legislação civil em vigor.

Art. 5º Os processos para regularizações previstas nesta Lei Complementar, observarão os mesmos procedimentos aplicáveis aos de aprovação de projetos para execução de obras/construções, portanto, devendo apresentar os seguintes documentos:

I - Análise Prévia:

a) requerimento;

b) 01 (uma) Via do projeto apresentado de forma simplificada;

c) anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registo de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente preenchida, do projeto e da fiscalização da obra;

d) cópia da matricula, escritura ou contrato de compra e venda do imóvel com firma reconhecida em cartório, com data anterior à promulgação desta Lei Complementar;

e) cópia da capa do carne de IPTU;

f) certidão negativa de débitos municipais ou certidão positiva com efeitos de negativa de débitos municipais;

g) foto da construção a ser regularizada, desde que com data anterior à promulgação desta Lei Complementar, para facilitar a vistoria in loco;

h) termo de responsabilidade para projeto simplificado;

i) termo de desistência de qualquer indenização referente à construção que invada o recuo frontal obrigatório.

II - Aprovação:

a) 04 (quatro) vias do projeto;

b) comprovante de pagamento das devidas taxas.

§1° Os documentos constantes no inciso II deste artigo serão fornecidos e isentos de taxas pela Municipalidade àqueles que apresentem atestado de pobreza, o qual será submetido a análise, através de avaliação social pela Diretoria de Assistência Social.

§2° Não serão protocolados os pedidos que não apresentem os documentos descriminados neste artigo.

III — Das Taxas:

a) para as áreas regulares, os pagamentos observarão os valores constantes da "Tabela VII" do Código Tributário Municipal;

b) para as áreas irregulares, será cobrada uma multa correspondente ao valor de 02 (duas) UFML por metro quadrado a ser contemplado pela regularização, além das taxas de aprovação constantes no Código Tributário Municipal.

Art. 6° Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I – caracterizem cortiços ou construção que ofereça algum tipo de risco;

II – estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles;

III – estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários;

IV – se localizem em loteamento clandestino;

V – não atenderem as normas de proteção ao Meio Ambiente, conforme legislação vigente.

Art. 7° Os parcelamentos de solo que resultem em lotes com áreas inferiores a 300,00 (trezentos) metros quadrados, serão passíveis de regularização, desde que:

I – tenham área mínima de 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados, com 5,00 (cinco) metros de frente para via pública em cada lote desdobrado;

II – possuam duas edificações residenciais, térreas ou sobrados;

III – conste na documentação comprobatório da posse ou propriedade do imóvel, a descrição dos dois possuidores proprietários.

§1° O parcelamento será permitido desde que não acarrete ou cause problemas de ordem urbanísticas e/ou sanitárias.

Art. 8° Os desdobros autorizados por esta Lei Complementar deverão estar enquadrados nas seguintes hipóteses:

I – desdobros de lotes onde já existam construções nos dois lotes pretendidos, desde que estejam alienados a proprietários distintos;

II – desdobros de lotes onde já exista construção em um dos lotes pretendidos, desde que o lote ocupado e o lote vazio possuam proprietários distintos.

Parágrafo Único - Não será permitido desdobro, sob qualquer hipótese em lotes onde não existam nenhuma construção concluída ou que não estejam em fase adiantada de construção, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 9° As edificações e lotes desdobrados irregularmente com edificações construídas em desacordo com as normas municipais, que se beneficiarem desta Lei Complementar receberão o certificado de regularidade.

Art. 10. Os proprietários de construções irregulares atendidas por esta Lei Complementar, que não efetuarem a regularização no prazo por ela determinado, estarão sujeitos às penalidades legais, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

Art. 11. Os casos omissos na aplicação desta Lei Complementar serão resolvidos mediante consulta a Diretoria de Obras, Serviços Públicos e Transportes.

Art. 12. O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei Complementar, no que couber, mediante a elaboração de decretos, portarias e demais atos normativos.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Hidromineral de Lindoia, em 08 de Outubro de 2021.

LUCIANO FRANCISCO DE GODOI LOPES
PREFEITO MUNICIPAL

BRUNO FISCHER TARDELLI
DIRETOR DE GABINETE

Publicado no Diário Oficial do Município de Lindoia, Registrado na Diretoria de Administração e afixado no lugar de costume da Prefeitura da Estância Hidromineral de Lindoia em 08 de Outubro de 2021.

CARLOS ALBERTO SALOMÃO
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO