LEI COMPLEMENTAR Nº 379

Dispõe sobre a regularização de edificações ou reformas, com ou sem ampliações ou acréscimos em imóveis localizados em Zonas Urbanas ou Urbanizáveis do Município e dá outras providências.
Proc. nº 28429/02

PAULO DE SOUZA, Vice-Prefeito no exercício do cargo de 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 Complementar:

Art. 1º - Toda e qualquer edificação ou reforma, com ou sem ampliação ou acréscimo, em imóveis localizados nas Zonas Urbanas ou Urbanizáveis do Município descritas na Lei Complementar nº 271/99 e suas alterações, exceto as localizadas em Zonas de Urbanização Restrita – UR, poderão ser regularizadas, independentemente de terem sido embargadas ou não, desde que registradas no mapeamento aerofotogramétrico digital de fevereiro de 2002 e atendidas as disposições desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - Em caráter excepcional, as edificações ou reformas, com ou sem ampliação ou acréscimo, não registradas no mapeamento aerofotogramétrico digital citado no *caput* deste artigo, poderão obter os benefícios de que se trata esta Lei Complementar, observado o disposto no inciso II do artigo 3°.

Art. 2º - As regularizações de que trata esta Lei Complementar observarão, no que couber, as seguintes condições:

I - só poderá ser regularizada a edificação ou reforma, com ou sem ampliação ou acréscimo, em alvenaria ou não, que possua condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade;

II - as edificações ou reformas, com ou sem ampliações ou acréscimos nos recuos obrigatórios, só poderão ser regularizadas quando não apresentarem aberturas nas paredes divisórias com imóveis vizinhos;

PUBLICADO EM 07/09/02
Jornal Vicentino
20/09/02

LEI COMPLEMENTAR Nº 379

III - os requerimentos de regularização referentes a edificações ou reformas construídas em áreas de recuos obrigatórios deverão ser acompanhados de declaração padronizada, assinada pelo proprietário, compromissário comprador ou possuidor a qualquer título do imóvel, reconhecendo que as áreas construídas nos recuos obrigatórios não serão indenizadas em caso de desapropriação pelo Poder Público;

IV - a regularização de imóveis localizados em morros dependerão da apresentação de Laudo Geotécnico previsto na Lei nº 46-A/91, minucioso e conclusivo, sob a responsabilidade de Geólogo, Engenheiro Civil ou Arquiteto com especialização em geotecnia, acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

V - as regularizações em condomínios dependerão da competente autorização do condomínio, na forma da convenção condominial, e da apresentação de quadro de áreas, quando for o caso, acompanhado da ata de reunião ou assembléia que as autorizou;

VI - as regularizações em terrenos não parcelados dependerão do cadastramento da área onde o imóvel estiver localizado.

Art. 3.º - Para a obtenção dos benefícios de que trata esta Lei Complementar o interessado (proprietário, compromissário-comprador ou possuidor a qualquer título do imóvel), deverá protocolar requerimento para esse fim específico, nos seguintes prazos:

I - 120 (cento e vinte) dias, a contar da publicação desta Lei Complementar, nos casos das edificações ou reformas com ou sem ampliações ou acréscimos, registradas no mapeamento aerofotogramétrico digital de fevereiro de 2002, podendo este prazo ser prorrogado através de Decreto do Poder Executivo;

II – 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei Complementar, nos casos das edificações ou construções não registradas no mapeamento aerofotogramétrico digital de fevereiro de 2002, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, através de Decreto do Poder Executivo;

LEI COMPLEMENTAR Nº 379

III – 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei Complementar, nos casos das construções de torres de telecomunicações, abrangidas pelo artigo 2º da Lei Complementar nº 320/00, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, através de Decreto do Poder Executivo.

Art 4º - Além do requerimento previsto no artigo anterior, o interessado deverá apresentar:

I – quando do pedido inicial de regularização:

- Espelho do IPTU/TSU
- Declaração de Alinhamento
- Declaração prevista no inciso III do artigo 2º desta Lei Complementar, quando couber
- Laudo Geotécnico em conformidade com o inciso IV do artigo 2º desta Lei Complementar, quando couber
- Autorização do condomínio acompanhada da ata de reunião ou assembléia, nos casos de regularização em condomínios;

II – quando do pedido de alvará de construção, tratando-se de obra não concluída:

- Comprovação de Propriedade ou Posse
- Laudo Técnico com ART
- 3 vias de Planta com ART
- Memorial Descritivo
- Anuência do Vizinho nos casos de construção nos recuos obrigatórios
- Comprovante de recolhimento do ITBI – Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos Reais
- CMA-INSS
- Aprovação do Corpo de Bombeiros, quando couber;

III – para obtenção do Termo de Regularização:

- Comprovação de Propriedade ou posse
- Laudo Técnico com ART

LEI COMPLEMENTAR Nº 379

- Croqui ou Planta
- Comprovante de Quitação do valor recolhido em conformidade com o artigo 5° desta Lei Complementar
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando couber;

IV – para o pedido de Carta de Habitação:

- Requerimento de Vistoria final para fins de Carta de Habitação
- Comprovação de Propriedade
- Laudo Técnico com ART
- Planta em três vias, com ART
- Comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos Reais
- CMA – INSS
- Cópia do comprovante de ligação de água e esgoto
- Memorial de atividades, quando couber
- Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando couber
- Comprovação do recolhimento das Taxas pertinentes.

§ 1º - É facultada a apresentação da documentação completa, citada nos incisos I a IV deste artigo, quando do pedido inicial.

§ 2º - A apresentação dos documentos referidos no parágrafo anterior em uma das etapas, dispensa nova apresentação, exceto em casos onde tenham expirado os prazos de validade ou necessitem de atualização.

Art. 5º - O requerente deverá recolher, a título de indenização, ficando isento do recolhimento do ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, importância correspondente a:

I - 5% (cinco por cento) do valor venal total da área a regularizar, de acordo com os padrões estabelecidos no Anexo I da Lei Complementar n.º 351/01, para as construções que, no mapeamento aerofotogramétrico digital de fevereiro de 2002, apresentem essa área coberta;

II - 10% (dez por cento) do referido valor venal total da área a regularizar, de acordo com os padrões estabelecidos no Anexo I da Lei Complementar n.º 351/01, para as construções que, no mapeamento aerofotogramétrico digital de fevereiro de 2002, não apresentem essa área coberta, porém já iniciada a edificação ou reforma;

III - 20% (vinte por cento) sobre o valor venal da área a regularizar, de acordo com os padrões estabelecidos no Anexo I da Lei Complementar n.º 351/01, para as construções existentes em desconformidade com a legislação ou que não estejam registradas no mapeamento aerofotogramétrico de fevereiro de 2002, independentemente de apresentarem essa área coberta ou não.

§ 1º - Nos casos referidos no inciso III do artigo 3º desta Lei Complementar – torres de telecomunicações, o requerente deverá recolher, a título de indenização, importância equivalente a:

I - 2 vezes o valor estipulado no inciso IX da Lei Complementar nº 301/00, para os casos pendentes de regularização que observem os recuos e atendam às demais exigências estabelecidas na Lei Complementar nº 320/00;

II - 5 vezes o valor estipulado no inciso IX da Lei Complementar nº 301/00, para os casos pendentes de regularização que não atendam aos recuos estipulados pela Lei Complementar nº 320/00, atendidas as demais exigências nela estabelecidas.

§ 2º - Nos casos de regularização que se enquadrem em mais de uma das hipóteses previstas nos incisos I a III do *caput* deste artigo a importância a ser recolhida será calculada pelo maior valor percentual.

LEI COMPLEMENTAR Nº 379

§ 3º - O recolhimento a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser feito até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do requerimento; havendo parcelamento, a primeira parcela deverá ser recolhida nesse prazo.

§ 4º - Ao recolhimento em parcela única, quitada até o prazo de vencimento expresso na respectiva guia de recolhimento, será concedido desconto de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor a recolher.

§ 5º - Nos casos de recolhimento em 2 (duas) parcelas será concedido desconto de 30% (trinta por cento) sobre o valor a recolher, desde que elas sejam quitadas nos prazos de vencimento expressos nas respectivas guias de recolhimento.

Art. 6º - Após o cumprimento, pelo requerente, de todas as exigências previstas nesta Lei Complementar, será expedido Termo de Regularização, que garantirá a permissão municipal para a ocupação do imóvel, mesmo sem a Carta de Habitação.

§ 1º - De posse do Termo de Regularização o interessado poderá requerer a expedição de Carta de Habitação, apresentando a documentação pertinente.

§ 2º - Decorridos 30 (trinta) dias da emissão do Termo de Regularização, sem que tenha sido requerida a expedição da Carta de Habitação, será arquivado o respectivo processo.

§ 3º - Para os imóveis construídos em áreas de parcelamento irregular, a Carta de Habitação ficará vinculada à regularização fundiária e à apresentação do título de propriedade.

Art. 7º - A presente Lei Complementar refere-se, unicamente, à postura edilícia, não conferindo qualquer direito de propriedade aos interessados.

Art. 8º - Poderá o Poder Executivo, a seu critério, aplicar "ex-officio" as disposições da presente Lei Complementar aos processos em andamento, mesmo que tenham sido indeferidos, independentemente de novo requerimento.

LEI COMPLEMENTAR Nº 379

Parágrafo Único – Os processos arquivados poderão ter novo andamento, mediante simples requerimento do interessado, ou por decisão do Poder Executivo, atendidas as exigências desta Lei Complementar.

Art. 9º - Não atendidas as exigências nos prazos previstos, independentemente de nova notificação aguardar-se-á por mais 30 (trinta) dias, caso em que, não se manifestando o requerente será o pedido indeferido, sendo aplicadas as multas pertinentes e encaminhados os autos para a propositura da competente ação demolitória.

Art. 10 - A omissão na formulação do pedido de regularização, nos prazos previstos nesta Lei Complementar, ocasionará a propositura de Ação Demolitória pelo Poder Executivo.

Art. 11 - A regularização de edificações ou reformas que sejam objeto de ações demolitórias propostas pela Prefeitura, dependerão de parecer favorável da Secretaria dos Negócios Jurídicos.

Art. 12 - Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênio com as entidades representativas de Técnicos, Engenheiros e Arquitetos para a prestação de serviços de confecção de plantas e laudos exigidos por esta Lei Complementar à população de baixa renda, mediante remuneração.

Art. 13 - As despesas decorrentes desta Lei Complementar onerarão as verbas orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 14 – O Poder Executivo, mediante Decreto, poderá regulamentar esta Lei Complementar.

Art. 15 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 06 de setembro de 2002.

Paulo de Souza
PAULO DE SOUZA
Vice-Prefeito no exercício do
cargo de Prefeito Municipal