LEI COMPLEMENTAR Nº 792

Dispõe sobre a regularização e legalização de imóveis e dá outras providências.
Proc. nº 4225/15

LUIS CLÁUDIO BILI, 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 - As construções concluídas até a data de publicação desta Lei Complementar poderão ser regularizadas ou legalizadas desde que atendam aos requisitos mínimos de segurança e habitabilidade.

Art. 2º - Entende-se por regularização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos sem atendimento aos dispositivos da Lei Complementar nº 271, de 29 de dezembro de 1999 e da Lei nº 2026, de 09 de julho de 1985 e suas alterações.

Parágrafo único – Não serão passíveis de regularização as construções ou instalações localizadas em áreas de risco, 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. 3º - Entende-se por legalização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos sem Alvará, mas que atendam aos dispositivos da Lei Complementar nº 271, de 29 de dezembro de 1999 e da Lei nº 2026, de 09 de julho de 1985 e suas alterações, apesar de construídas clandestinamente.

Parágrafo único – Não serão passíveis de legalização as construções ou instalações localizadas em áreas de risco, mangues, diques, áreas de proteção e preservação ambiental, áreas verdes e públicas às margens de rodovias e ferrovias, faixas de domínio, áreas em litígio e para futura ampliação viária.

Art. 4º - Entendem-se por concluídas as construções que até a data da publicação desta Lei Complementar tenham estrutura, podendo esta ser metálica, e paredes de fechamento executadas, cobertas com laje ou telhas, com ligação de água e energia elétrica faltando apenas as esquadrias e acabamentos finais, como pintura e revestimento.

Art. 5º - Em caso de construções faltando apenas as esquadrias e os acabamentos finais será emitido Alvará para término das obras para posterior cobrança do ISSQN devido e expedição da Carta de Habitação.

Art. 6º - A regularização de construções ou instalações, localizadas em áreas de morros, dependerá, além da documentação pertinente, de apresentação de laudo geotécnico, acompanhado da respectiva ART, favorável à regularização e que comprove a estabilidade e segurança do terreno.

Art. 7º - Os emolumentos serão devidos de acordo com os valores estabelecidos pelo art. 298 da Lei nº 1745, de 29 de setembro de 1977 – Código Tributário do Município, calculados em dobro.

Art. 8º - Para expedição de Alvará para término de obra, com validade máxima de 1 (um) ano, será cobrado o valor de R$ 300,00 (trezentos reais), devendo ser apresentado Projeto de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil.

Parágrafo único – Nos casos das áreas integrantes das Zonas de Interesse Social e das áreas atendidas pelo Programa Papel Passado de Regularização Fundiária do Município, para a expedição de Alvará para término de obra, nas mesmas condições exigidas no "caput", será cobrado o valor de R$ 100,00 (cem reais), de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 685, de 21 de dezembro de 2011, também devendo ser apresentado Projeto de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil.

Art. 9º - Para instrução dos pedidos de regularização ou legalização, os interessados deverão protocolizar requerimento acompanhado da seguinte documentação, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da publicação desta Lei Complementar:

a) título de propriedade ou contrato de compra e venda;

b) espelho de carnê de IPTU ou TSU;

c) declaração de alinhamento;

d) laudo técnico em 3 (três) vias, atestando a segurança, conforto, higiene e habitabilidade;

e) projeto completo em 3 (três) vias, no padrão previsto no Decreto nº 774, de 27 de novembro de 1959, devendo constar foto da área, com a localização do imóvel e das fachadas frontal e lateral (lotes de esquina);

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

g) licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, quando couber;

h) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

i) laudo geotécnico, acompanhado de ART favorável à regularização ou legalização de edificação, no caso de edificação em áreas de morros.

§ 1º - Em caso de condomínio vertical, a regularização ou legalização em áreas comuns fica condicionada à apresentação de autorização do condomínio através da ata ou documento que se substitua, de acordo com a convenção condominial e na ausência desse instrumento, da autorização da totalidade dos condôminos.

§ 2º - No caso de condomínios horizontais, onde o terreno corresponde à fração ideal do todo, a regularização dependerá de anuência dos demais proprietários e/ou possuidores das frações complementares.

§ 3º - As modificações internas das unidades em condomínio desde que seja apresentado laudo de responsável técnico pelos serviços, atestando que as modificações executadas não afetam a estrutura nem comprometem as instalações hidráulicas e eletrônicas dos edifícios.

§ 4º - Em caso de construções em áreas consolidadas, com IPTU ou TSU lançados, onde o interessado não possua documentação do lote, será feita apenas a regularização ou legalização edilícia do imóvel, para fins de fiscalização, lançamento e cadastro municipal, sendo expedido Termo de Regularização, não cabendo à municipalidade qualquer responsabilidade relacionada aos direitos de propriedade.

§ 5º - O prazo previsto no "caput" poderá ser prorrogado por Decreto do Executivo.

Art. 10 – 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 se deverá obter o Alvará de Funcionamento no setor competente.

Art. 11 – Nas regularizações e legalizações realizadas nos termos desta Lei Complementar será cobrado o ISSQN devido.

Art. 12 – Só serão aceitos requerimentos instruídos com a documentação completa e o comprovante de pagamento das taxas devidas, ficando autorizado o Poder Executivo a encaminhar à Divida 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 e emolumentos devidos.

Art. 13 – A não formulação do pedido de regularização ou legalização nos prazos previstos ou a formulação com a documentação incompleta acarretará a propositura de ação demolitória.

Art. 14 – As obras executadas nos recuos obrigatórios, com prejuízo aos imóveis vizinhos, somente serão regularizados mediante autorização dos proprietários dos mesmos.

Parágrafo único – A autorização a que se refere o "caput" será exigida para expedição do Alvará para término da obra, sem o que não será possível a aprovação do projeto e a emissão da Carta de Habitação, sujeitando o infrator a ação demolitória.

Art. 15 – Nos projetos apresentados deverão constar as partes aprovadas, instruídas por legenda diferenciada para que sejam excluídos do cálculo os emolumentos referentes à regularização ou legalização, desde que não tenham ocorrido modificações ou desfigurações dessas áreas.

Parágrafo único – Entende-se por aprovada área com Carta de Habitação expedida ou áreas regularizadas através de outras leis de regularização.

Art. 16 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 734, de 1º de novembro de 2013.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 1º de abril de 2015.

LUIS CLÁUDIO BILI
Prefeito

fnv