Município da Estância Balneária de Praia Grande
ESTADO DE SÃO PAULO

Em 26 de novembro de 2021.

RECEBIDO EM:
30/11/2021

Mensagem nº 50/2021

Senhor Presidente,

Encaminho a essa Colenda Câmara, o Projeto de Lei que "Dispõe sobre a instituição do Programa Casa Legal, que autoriza a regularização das edificações em lotes objetos de Regularização Fundiária de Interesse Social, no âmbito do Município de Praia Grande, e dá outras providências."

A regularização fundiária é um importante instrumento de redução da inadequação habitacional, pois assegura a permanência das famílias em seus lares através da titulação do lote.

Porém, a regularização fundiária não abrange as edificações dentro desses lotes, que permanecem irregulares e sujeitos a desvalorização do imóvel, impedimentos quanto a licença de funcionamento, problemas com herança e etc.

Sendo assim, considerando que muitas delas não foram construídas de acordo com a legislação municipal de obras, é fundamental que o poder público promova medidas para a legalização dessas construções de forma a integrá-las formalmente em nossa cidade.

Com esse objetivo a criação do Programa Casa Legal, possibilitará às famílias que ocupam núcleos de regularização fundiária legalizarem suas construções.

O Casa Legal é um Programa Habitacional do Município que visa proporcionar mais dignidade e segurança as famílias que residem em núcleos de regularização fundiária, através da legalização de suas construções, desde que já tenham seu título de propriedade.

Para isso estimamos que, dentre os 11 núcleos regularizados nos últimos anos, há mais de 6000 famílias que não possuem sua construção oficializada.

Sem contar outras 6000 famílias que ainda serão beneficiadas com a regularização fundiária e também poderão participar do Programa Casa Legal.

O Programa Casa Legal vem dar continuidade as ações iniciadas com a regularização fundiária, promovendo a legalização de construções que, possivelmente, não conseguiriam ser oficializados através da legislação municipal vigente.

Isto porque, a maioria dessas edificações foram construídas sem observar normas e procedimentos legais e, portanto, para viabilizá-las é necessário que o Município tenha instrumentos que permitam sua legalização.

Com a regularização das construções, as famílias terão a segurança de ter seu patrimônio valorizado, proporcionando:

- Conseguir um empréstimo para sua reforma;
- Implantar um negócio junto a moradia;

- Utilizar como garantia a um financiamento e
- Vender por um preço mais justo.

Quando se trata de inadequação domiciliar, a regularização fundiária é apenas uma das etapas para proporcionar dignidade a essas famílias.

Para isso precisamos avançar. Precisamos integrar essas construções na cidade formal, com seus direitos e deveres.

Precisamos dar segurança as famílias que investiram não só dinheiro, mas suas vidas na construção dos seus lares.

E é sobre isso que trata o Programa Casa Legal.

Tendo em vista a importância da matéria, solicito urgência na análise e apuração deste projeto.

Aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

ENG. RAQUEL AUXILIADORA CHINI
PREFEITA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
MARCO ANTONIO DE SOUSA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE-SP

Município da Estância Balneária de Praia Grande
ESTADO DE SÃO PAULO

41.ª Sessão Data 07 / 12 / 21
Encaminhamento Aprovado
em 1ª discussão
Presidente

.ª Sessão Data / /
Encaminhamento
Presidente

MINUTA

LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE 037/21
__ DE _____ DE 2021

"Dispõe sobre a instituição do Programa Casa Legal, que autoriza a regularização das edificações em lotes objetos de Regularização Fundiária de Interesse Social, no âmbito do Município de Praia Grande, e dá outras providências."

RAQUEL AUXILIADORA CHINI, Prefeita do Município de Praia Grande, faz saber que a Câmara Municipal de Praia Grande decretou e ela promulga a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º. Fica instituído no âmbito do Município da Estância Balneária de Praia Grande o Programa Casa Legal – PCL/PG, com o objetivo de regularizar as edificações concluídas em lotes provenientes de Regularização Fundiária promovidas pela Municipalidade.

Art. 2º. Poderão ser objetos desta Lei, as edificações que apresentem as seguintes condições:

I - a inobservância aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos, exceto quanto às dimensões mínimas do terreno, ressalvados os casos em que estas dimensões estejam devida e previamente registradas no competente Cartório de Registro de Imóveis;

II - vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, desde que expressamente autorizados por vizinho, conforme Termo de Anuência da Vizinhança com firma reconhecida, modelo do **Anexo VIII** que integra esta Lei, e nos casos de janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros);

III - a projeção de elementos construídos, tais como, marquise, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, com avanços dos beirais, sobre o passeio público, limitados em 0,80m (oitenta centímetros);

Parágrafo único: O avanço de edificação por sobre o recuo frontal aéreo, previsto no inciso III deste artigo, será amparado por esta Lei, mediante apresentação de declaração de isenção de ônus ao Município, caso haja a necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público, conforme **Anexo IX** que integra esta Lei.

Art. 3º. Os benefícios desta lei não se aplicam as edificações:

a) construídas em áreas que não foram provenientes de Regularização Fundiária promovidas pela Municipalidade;

b) em lote objeto de parcelamento do solo urbano que alterou sua característica original contida na matrícula fornecida pela Municipalidade;

c) com obras em andamento, salvo na hipótese de atendimento às normas de acessibilidade;

d) que invadam área pública, exceto os casos previstos no art. 2º, inciso III, desta Lei;

e) cortiços.

Art. 4º No caso de múltiplas edificações no lote, será de responsabilidade dos proprietários ou dos possuidores a regularização das edificações pertencentes a este, não sendo admitida a regularização individual das unidades autônomas.

77

Art. 5º Nos casos em que a obra ocupe mais de um lote, em sendo esses lotes de proprietários distintos e cuja edificação seja comprovadamente divisível, será admitida a regularização da construção, não gerando quaisquer direitos de unificação dos lotes, mediante apresentação do termo do **Anexo X** que integra esta Lei.

Capítulo II
DA REGULARIZAÇÃO AUTOMATICA

Art. 6º. Para edificação térrea, em alvenaria, com até 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída, de uso residencial unifamiliar com um só pavimento, em área objeto de regularização fundiária promovida pela Municipalidade de Praia Grande, poderá o proprietário ou possuidor requerer a regularização automática.

§1º. Para requerer os benefícios do *caput* deste artigo, o proprietário ou possuidor, deverá protocolar o pedido, por meio de requerimento endereçado à Secretaria de Habitação, instruído com a seguinte documentação:

I - Requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou possuidor do imóvel, conforme modelo do **Anexo I** que integra esta Lei;
II - Declaração preenchida e assinada pelo proprietário ou possuidor, conforme modelo do **Anexo IV,** que integra esta Lei;
III - Cadastro da Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, Carteira Nacional de Habilitação (CNH) e ou da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário ou do possuidor;
IV – Cartão da USAFA;
V – Documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 11 desta Lei;
VI – Título de propriedade registrado;

VII – certidão da matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo as características do imóvel;

VIII - caso seja o possuidor o requerente, deverá apresentar um dos seguintes documentos:

a) Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;

b) Contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

c) Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro.

IX – Termo de Anuência da Vizinhança **(Anexo VIII)**;

X – Termo de Compromisso para ocupação de recuo aéreo frontal com isenção de ônus ao Município **(Anexo IX);**

XI – Modelo de Declaração – proprietários distintos **(Anexo X)**; e

XII – Declaração de que executou a obra com mão-de-obra própria ou por regime de mutirão **(Anexo XI)**.

§ 2º. Mediante a verificação da documentação mencionada nos incisos I a XII deste artigo, baseado nas informações apresentadas no requerimento pelo proprietário ou possuidor, e com o recolhimento da taxa devida, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria de Finanças para expedição de Certidão de Existência de Edificação nos Cadastros Municipais para fins de averbação da edificação no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da Lei Federal 13.865, de 08 de agosto de 2019.

§ 3º. Para fins de lançamento de Imposto Predial Territorial Urbano, será considerada a data do requerimento como a data de conclusão da obra, conforme **Anexo XI.**

Capítulo III
DA REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA

Art. 7º. Para edificação em alvenaria, de uso residencial que apresente área superior a 100,00m² (cem metros quadrados) até 500 m2 (quinhentos metros quadrados) de área construída; de uso misto de até 500m2 (quinhentos metros quadrados) de área construída; em área objeto de regularização fundiária promovida pela Municipalidade de Praia Grande, poderá o proprietário ou possuidor requerer a regularização simplificada, por meio de requerimento endereçado à Secretaria de Habitação, instruído com a seguinte documentação:

I - Requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do **Anexo II** que integra esta Lei;

II – Declaração preenchida e assinada pelo proprietário ou possuidor e profissional técnico habilitado, conforme modelo do **Anexo V**, que integra esta Lei;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, com o seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou Procurador;

IV - croqui de implantação da edificação, conforme modelo do **Anexo VII** que integra esta Lei;

V - documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 11 desta Lei;

VI - Cadastro da Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, Carteira Nacional de Habilitação (CNH) e ou da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário ou do possuidor;

VII – Cartão da USAFA;

VIII - certidão da matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo as características do imóvel;

IX - caso seja o possuidor o requerente, deverá apresentar um dos seguintes documentos:

a) Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia

Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;

b) Contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

c) Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro.

X - Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros - CLCB ou Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB para a edificação com uso misto para os casos exigidos pela legislação vigente específica do órgão competente.

XI - Cálculo de áreas para lançamento;

XII - alvará de funcionamento de elevadores e/ou plataformas e/ou escadas rolantes e/ou monta cargas ou quaisquer outros equipamentos mecânicos de transporte;

XIII - Memorial de execução de afastamento do esgoto, nos termos das NBR 7229/92 e NBR 13969/97 ou documento comprovando a ligação de esgoto para o imóvel;

XIV – Termo de Anuência da Vizinhança **(Anexo VIII)**;

XV - Termo de Compromisso para ocupação de recuo aéreo frontal com isenção de ônus ao Município **(Anexo IX)**;

XVI - Modelo de Declaração – proprietários distintos **(Anexo X)**; e

XVII - Declaração de que executou a obra com mão-de-obra própria ou por regime de mutirão **(Anexo XI)**.

§ 1º. Mediante a verificação da documentação mencionada nos incisos I a XVII deste artigo, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria de Urbanismo – SEURB, para análise técnica da documentação, recolhimento de taxas e expedição do competente alvará de regularização, para fins de atestar a regularidade do imóvel.

§ 2º. O alvará de regularização possui fins registrais, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e de seu profissional, as condições de segurança, estabilidade, acessibilidade, habitabilidade e salubridade do imóvel, conforme declaração do **Anexo V**.

§ 3º. Poderá ser realizada vistoria de constatação das edificações nos imóveis e, caso verificado que a declaração prestada não condiz com a realidade, os documentos emitidos perderão a sua eficácia.

Art. 8º. Para as edificações regularizadas conforme as disposições desta Lei, será emitido pela Secretaria de Urbanismo o Alvará de Regularização.

Parágrafo único. Para fins de lançamento de Imposto Predial Territorial Urbano, será considerada a data do requerimento como a data de conclusão da obra, conforme **Anexo XI.**

Capítulo IV
DA REGULARIZAÇÃO COMPLETA

Art. 9º. Para as edificações em alvenaria, com área construída superior a 500m2 (quinhentos metros quadrados) de uso residencial ou misto, em área objeto de regularização fundiária promovida pela Municipalidade de Praia Grande, poderá o proprietário ou possuidor requerer a regularização completa, por meio de requerimento endereçado à Secretaria de Habitação, instruído com a seguinte documentação:

I - Requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do **Anexo III** que integra esta Lei;

II - Declaração de regularização completa preenchida e assinada pelo proprietário e profissional técnico habilitado, conforme modelo do **Anexo VI,** que integra esta Lei;

III - documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 11 desta Lei;

IV - Cadastro da Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, Carteira Nacional de Habilitação (CNH) e ou da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário ou do possuidor;

V – Cartão da USAFA;

VI - título de propriedade registrado;

VII - matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo as características do imóvel;

VIII - caso seja o possuidor, apresentar:

a) Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;

b) Contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

c) Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro.

IX - projeto arquitetônico completo da edificação existente a regularizar, indicando as áreas de compartimentos, finalidades de uso, com apresentação da legenda em 03 (três) vias reprográficas;

X – Termo de responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalação, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade em 03 (três) vias, assinados por profissional habilitado;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, do projeto arquitetônico e dos projetos complementares de estrutura, hidráulica, elétrica, telefonia e renovação de ar ou outras que a autoridade Municipal julgar necessárias ou laudos técnicos correspondentes acompanhados das respectivas ART/RRT, com o seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou Procurador;

XII - em casos específicos, outros documentos exigidos pela legislação municipal, estadual e federal;

XIII - Certificado de licença ou Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros nos casos exigidos pela legislação vigente específica do órgão competente.

XIV – Cálculo de áreas para lançamento;

XV – alvará de funcionamento de elevadores e/ou plataformas e/ou escadas rolantes e/ou monta cargas ou quaisquer outros equipamentos mecânicos de transporte;

XVI – Memorial de execução de afastamento do esgoto, nos termos das NBR 7229/92 e NBR 13969/97 ou documento comprovando a ligação de esgoto para o imóvel.

XVII – Termo de Anuência da Vizinhança **(Anexo VIII)**;

XVIII - Termo de Compromisso para ocupação de Recuo aéreo Frontal com isenção de ônus ao Município **(Anexo IX)**;

XIX - Modelo de Declaração - proprietários distintos **(Anexo X)**; e

Parágrafo Único - Mediante a verificação da documentação mencionada nos incisos I a XIX deste artigo, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria de Urbanismo – SEURB, para análise técnica da documentação, recolhimento de taxas e expedição do competente alvará de regularização, para fins de atestar a regularidade do imóvel.

Capítulo V
DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art. 10. Após o protocolo do pedido, o Município, por meio da Secretaria de Urbanismo, irá verificar a conformidade da construção "a regularizar", com o projeto apresentado, nos casos de regularização completa.

Parágrafo único. Para os casos de Regularizações Automática e Simplificada não haverá vistoria, apenas conferência com cadastro municipal, salvo na hipótese prevista no §3º, do Art. 7º desta Lei.

Art. 11. A comprovação da existência da edificação construída até a data de vigência desta Lei poderá se dar por meio da apresentação e análise de qualquer um dos seguintes documentos:

I - imagem aérea oficial;

II - levantamento aerofotogramétrico do Município (GEOPG) ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

III - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal, que comprove a área construída, tais como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;

IV - outras solicitações à Municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída ou outros documentos idôneos, a critério da Administração Pública.

Parágrafo único. Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido, serão consideradas concluídas as edificações que na data de início de vigência desta Lei, apresentem-se com as paredes erguidas e a cobertura executada.

Capítulo VI
DO ARQUIVAMENTO DO PEDIDO

Art. 12. O processo poderá ser arquivado, com a perda dos benefícios do Programa, se não houver manifestação do interessado após 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data do último "Comunique-se", o qual será informado por meio digital ou publicação nos termos do Art. 13, desta lei, prosseguindo-se, após, com os trâmites fiscalizatórios pertinentes e regularização conforme legislação municipal vigente.

Art. 13. O Município ao emitir "Comunique-se" ao interessado, poderá valer-se das formas: publicação no site do Município, e-mail e, ainda, pela consulta ao sistema de processos do Município.

Art. 14. No caso de indeferimento do pedido de regularização, poderá ser solicitada a reconsideração de despacho, devidamente justificada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação do indeferimento, por uma das formas previstas no art. 13 desta Lei, no órgão oficial do Município.

Art. 15. Havendo o arquivamento do pedido de reconsideração do art. 14 desta Lei, o processo administrativo que trata da regularização não será mais objeto de análise para fins de regularização e a fiscalização será informada da decisão, prosseguindo-se com as medidas fiscalizatórias cabíveis.

Parágrafo único. Caso persista o interesse na regularização da edificação, deverá ser formulado novo pedido, mediante a apresentação da documentação completa e dentro do prazo legal desta Lei, submetendo-se a novo recolhimento de taxas.

Capítulo VII
DAS TAXAS

Art. 16. Fica criada as seguintes taxas:

I- Certidão de Existência de Edificação nos Cadastros Municipais, no valor de R$ 33,16 (trinta e três reais e dezesseis centavos) para a regularização automática;

II- Alvará de Regularização Simplificada, no valor correspondente à 05 (cinco) vezes o valor descrito no inciso I; e,

III- Alvará de Regularização Completa, no valor correspondente à 10 (dez) vezes o valor descrito no inciso I.

Parágrafo único. Para todas as taxas o fato gerador será o protocolo do requerimento do interessado.

Art. 17. A regularização da edificação tratada no Programa Casa Legal /PG seguirá as seguintes diretrizes:

I. Recolhimento integral das taxas previstas no art. 16, desta Lei, para a expedição da Certidão de Existência de Edificação nos Cadastros Municipais e para a expedição do Alvará de Regularização Simplificada e Completa.

§ 1º A parcela única das taxas de regularização, vencerá 30 (trinta) dias após a constituição do requerimento.

§ 2º Expirado o prazo para o pagamento acordado, aplicar-se-ão aos eventuais débitos, os acréscimos de juros de mora e atualização monetária, previstos na legislação municipal tributária vigente.

Capítulo VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 18. Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis e da atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido de regularização da edificação não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 19. O proprietário ou o possuidor a justo título responde solidariamente com o profissional legalmente habilitado e vinculado à respectiva ART ou RRT pelas condições de estabilidade, habitabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade da edificação executada e a ser regularizada.

Art. 20. Para obtenção da regularização prevista nesta Lei, após executada a comprovação da existência da edificação, prevista no art. 11, não será admitida nenhuma modificação ou ampliação na edificação, sob pena de indeferimento do pedido integral e competente ação demolitória cabível, após os trâmites fiscalizadores legais, exceto nos casos previstos na alínea "c" do artigo 3º desta lei.

Art. 21. Para efeitos de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano, as edificações serão caracterizadas como padrão "popular".

Art. 22. O pedido de regularização não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, especialmente, as multas lançadas em dívida ativa,

devendo estas, serem cumpridas pelo suposto infrator, independentemente da conclusão final da análise de seu pedido.

Art. 23. Finalizados os procedimentos de regularização completa, o Município procederá a disponibilização do projeto aprovado, alvará e certidões.

Art. 24. O pagamento das taxas não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

Art. 25. Qualquer alteração na edificação, posterior à obtenção da regularização nos termos desta Lei, deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação de que trata o código de edificações e licenciamento urbano vigente, ficando sujeita às penalidades previstas nas mesmas.

Art. 26. O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente, pela veracidade da documentação apresentada, bem como de todo o declarado.

Parágrafo único. Equipara-se ao proprietário do imóvel o possuidor a justo título, independentemente do registro no Registro de Imóveis, conforme disposto no inciso VII do art. 9º desta Lei.

Art. 27. Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei serão analisados pela Secretaria Competente.

Parágrafo único. A critério da Secretaria Competente, poderá ser consultada a Procuradoria-Geral do Município, para convalidação da deliberação relativa à análise mencionada no caput deste artigo.

Art. 28. Não incidirá a cobrança de taxas sobre as áreas anteriormente regularizadas, já com Habite-se, Visto, Certidão de Conclusão de Obras, ou Alvará e Planta de Conservação, previamente expedidos ou aprovados.

Art. 29. Durante a vigência desta Lei, o Município dedicará espaço publicitário no site do Município de Praia Grande, para a divulgação do Programa Casa Legal/PG.

Art. 30. Excepcionalmente, para as regularizações automática e simplificada, a declaração firmada por pessoa física ou jurídica, conforme modelo constante do Anexo XI será aceita para comprovar a não incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, dispensada a comunicação prévia à Administração Tributária de realização dos serviços com mão-de-obra própria ou por mutirão.

Art. 31. São partes integrantes desta Lei, os seguintes modelos:

I - Requerimento Padrão para Regularização Automática (Anexo I);

II - Requerimento Padrão para Regularização Simplificada (Anexo II);

III - Requerimento Padrão para Regularização Completa (Anexo III);

IV - Declaração de Regularização Automática (Anexo IV);

V - Declaração de Regularização Simplificada (Anexo V);

VI - Declaração de Regularização Completa (Anexo VI);

VII - Modelo de croqui de implantação da edificação para Regularização Simplificada (Anexo VII);

VIII - Termo de Anuência da Vizinhança (Anexo VIII);

IX - Termo de Compromisso para ocupação de Recuo Aéreo Frontal com isenção de ônus ao Município (Anexo IX);

X - Modelo de Declaração - proprietários distintos (Anexo X);

XI - Declaração de que executou a obra com mão-de-obra própria ou por regime de mutirão (Anexo XI); e,

XII – Relação dos núcleos que poderão ser contemplados pela lei.

Art. 32. As regularizações das edificações advindas desta Lei, em qualquer modalidade, não implicarão em prejuízo à cobrança de eventuais multas aplicadas pelo cometimento de infrações.

37

Art. 33. O prazo para os pedidos de regularização das edificações será de:
I. 12 (doze) meses, a contar da data de início de vigência da presente lei, para lotes já regularizados;
II. 12 (doze) meses, a contar da data do recebimento do título, para núcleos ainda não regularizados.

Art. 34. A aplicação do disposto nesta Lei não implica em restituição de quantias pagas.

Art. 35. Os valores estabelecidos no art. 16, expressos em reais, serão atualizados, anualmente, de acordo com a Resolução expedida pela Secretaria de Finanças.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio São Francisco de Assis, Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, aos XX de XXX 2021, ano quinquagésimo quinto da Emancipação.

ENG. RAQUEL AUXILIADORA CHINI
PREFEITA

Cássio de Castro Navarro
Secretário Municipal de Governo

Registrado e publicado na Secretaria de Administração, aos XX de XXX de XXX.

Ecedite da Silva Cruz Filho
Responsável pela Secretaria Municipal de Administração

Processo nº. XXX

ANEXO I

REQUERIMENTO – REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

DADOS DO(S) TITULAR(ES) OU POSSUIDOR(ES) DO IMÓVEL

Nome Completo:

Data de Nascimento: / /

RG: CPF:

DADOS DO IMÓVEL

Núcleo:

Codlan (IPTU):

Loteamento:

Quadra: Lote:

Tipo de Logradouro:

Nome do Logradouro:

Nº: Complemento:

Bairro: CEP:

Matrícula do imóvel:

Área do Terreno:

Testada:

Área Construída:

CONTATO

Telefone Residencial:

Telefone Celular:

E-mail:

Endereço de correspondência:

VENHO PELO PRESENTE REQUERER A **REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA**, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº XXXXX.

PARA TANTO, JUNTO OS DOCUMENTOS ANEXOS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO MENCIONADA.

DESDE JÁ AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS DADOS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Nestes termos,

Peço deferimento.

Praia Grande, de de 202

_____

Requerente:

Nome:

RG:

CPF:

_____

Requerente:

Nome:

RG:

CPF:

Visto SEHAB

Visto SEFIN

ANEXO II

REQUERIMENTO – REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA

DADOS DO(S) TITULAR(ES) OU POSSUIDOR(ES) DO IMÓVEL

Nome Completo:

Data de Nascimento: / /

RG: CPF:

DADOS DO IMÓVEL

Núcleo:

Codlan (IPTU):

Loteamento:

Quadra: Lote:

Tipo de Logradouro:

Nome do Logradouro:

Nº: Complemento:

Bairro: CEP:

Matrícula do imóvel:

Área do Terreno:

Testada:

Área Construída:

Nº de Pavimentos:

CONTATO

Telefone Residencial:

Telefone Celular:

E-mail:

Endereço de correspondência:

VENHO PELO PRESENTE REQUERER A **REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA**, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº XXXXX.

PARA TANTO, JUNTO OS DOCUMENTOS ANEXOS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO MENCIONADA.

DESDE JÁ AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS DADOS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Nestes termos,

Peço deferimento.

Praia Grande, de de 202

Requerente:	Requerente:
Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF:	CPF:

Visto SEHAB

Visto SEURB

ANEXO III

REQUERIMENTO – REGULARIZAÇÃO COMPLETA

DADOS DO(S) TITULAR(ES) OU POSSUIDOR(ES) DO IMÓVEL

Nome Completo:

Data de Nascimento: / /

RG: CPF:

DADOS DO IMÓVEL

Núcleo:

Codlan (IPTU):

Loteamento:

Quadra: Lote:

Tipo de Logradouro:

Nome do Logradouro:

Nº: Complemento:

Bairro: CEP:

Matrícula do imóvel:

Área do Terreno:

Testada:

Área Construída:

Nº de Pavimentos:

CONTATO

Telefone Residencial:

Telefone Celular:

E-mail:

Endereço de correspondência:

VENHO PELO PRESENTE REQUERER A **REGULARIZAÇÃO COMPLETA**, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº XXXXX.

PARA TANTO, JUNTO OS DOCUMENTOS ANEXOS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO MENCIONADA.

DESDE JÁ AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS DADOS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Nestes termos,

Peço deferimento.

Praia Grande, de de 202

Requerente:	Requerente:
Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF:	CPF:

Visto SEHAB

Visto SEURB

ANEXO IV

DECLARAÇÃO

Os signatários abaixo-assinados, na condição de Proprietário(s) ou Possuidor(es) e Profissional do imóvel sito à Rua _____, lote ___, quadra ____ , loteamento _____ , Matrícula _____declaro que:

1 - Para efeito de obtenção da REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA, as construções existentes no local em questão atendem as exigências do Programa Casa Legal.

2 - As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de nossa responsabilidade.

3 - Estou ciente de que a regularização ora pretendida não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

4 - Declaro que a edificação a ser regularizada apresenta as condições de Habitabilidade, Segurança, Estabilidade, Acessibilidade e Salubridade, exigidas pelas normas técnicas e legislação aplicáveis à espécie.

5 - Não existem vãos de iluminação e ventilação em paredes com recuo inferior a 1,50 m da divisa com os lotes vizinhos.

OBS: quando existir, apresentar termo de anuência de acordo com art. 3º, inciso II.

7 - Declaro que o imóvel possui sistema de abastecimento de água realizado por meio de _____ (ligação a rede pública de água), e que o sistema de esgotamento sanitário é realizado por meio de _____ (ligação a rede pública de esgoto ou sistema autônomo de efluentes de acordo com a NBR 13969/1997 e NBR 7229/1993).

8 - A metragem certificada neste ato para efeito da REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA é de _____m^2, (metragem por extenso)

9 - Sob as penas da lei, sou responsável pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração ora apresentada.

Por ser expressão da verdade firmo a presente.

Praia Grande, de de 202

_____

Proprietário

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO V

DECLARAÇÃO

Os signatários abaixo-assinados, na condição de Proprietário(s) ou Possuidor(es) e Profissional do imóvel sito à Rua _____, lote ___, quadra ____ , loteamento _____ , Matrícula _____declaro que:

1 - Para efeito de obtenção da REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA, as construções existentes no local em questão atendem as exigências do Programa Casa Legal.

2 - As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de nossa responsabilidade.

3 - Estou ciente de que a regularização ora pretendida não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

4 - Declaro que a edificação a ser regularizada apresenta as condições de Habitabilidade, Segurança, Estabilidade, Acessibilidade e Salubridade, exigidas pelas normas técnicas e legislação aplicáveis à espécie.

5 - Não existem vãos de iluminação e ventilação em paredes com recuo inferior a 1,50 m da divisa com os lotes vizinhos.

OBS: quando existir, apresentar termo de anuência de acordo com art. 3º, inciso II.

7 - Declaro que o imóvel possui sistema de abastecimento de água realizado por meio de _____ (ligação a rede pública de água), e que o sistema de esgotamento sanitário é realizado por meio de _____ (ligação a rede pública de esgoto ou sistema autônomo de efluentes de acordo com a NBR 13969/1997 e NBR 7229/1993).

8 - A metragem certificada neste ato para efeito da REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA é de _____m^2, (metragem por extenso)

9 - Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração ora apresentada.

Por ser expressão da verdade firmamos a presente.

Praia Grande, de de 202

_____	_____
Proprietário	Profissional
Nome:	Nome:
RG:	CAU/CREA:
CPF:	RRT/ART:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO

Os signatários abaixo-assinados, na condição de Proprietário(s) ou Possuidor(es) e Profissional do imóvel sito à Rua _____, lote ___, quadra ____ , loteamento _____ , Matrícula _____declaro que:

1 - Para efeito de obtenção da REGULARIZAÇÃO COMPLETA, as construções existentes no local em questão atendem as exigências do Programa Casa Legal.

2 - As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de nossa responsabilidade.

3 - Estou ciente de que a regularização ora pretendida não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

4 - Declaro que a edificação a ser regularizada apresenta as condições de Habitabilidade, Segurança, Estabilidade, Acessibilidade e Salubridade, exigidas pelas normas técnicas e legislação aplicáveis à espécie.

5 - Não existem vãos de iluminação e ventilação em paredes com recuo inferior a 1,50 m da divisa com os lotes vizinhos.

OBS: quando existir, apresentar termo de anuência de acordo com art. 3º, inciso II.

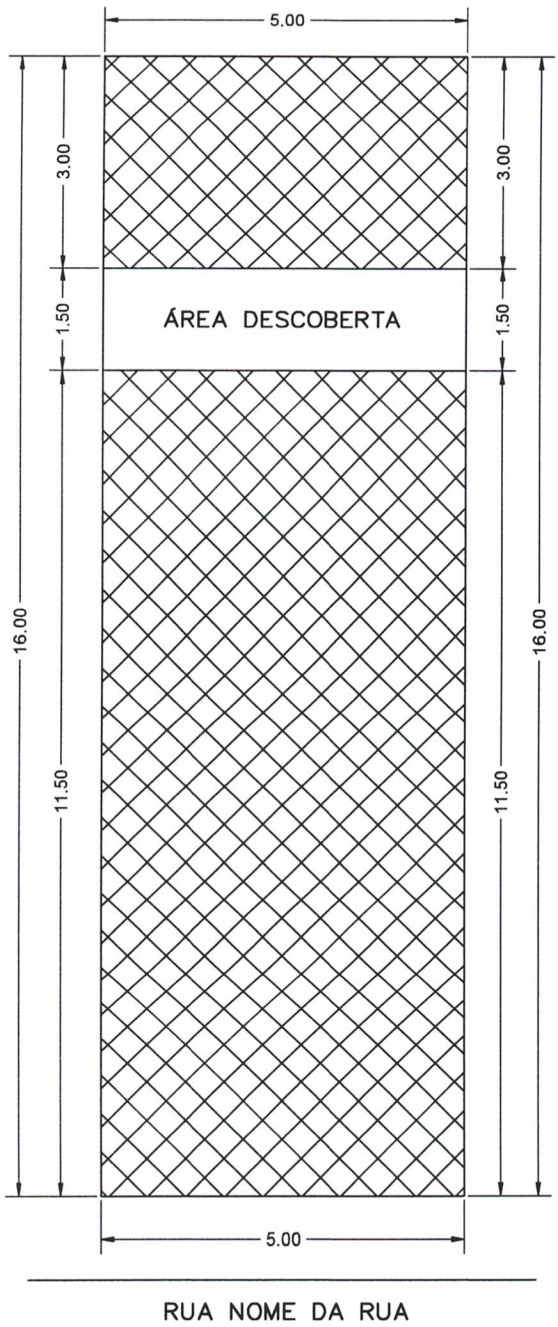
7 - Declaro que o imóvel possui sistema de abastecimento de água realizado por meio de _____ (ligação a rede pública de água), e que o sistema de esgotamento sanitário é realizado por meio de _____ (ligação a rede pública de esgoto ou sistema autônomo de efluentes de acordo com a NBR 13969/1997 e NBR 7229/1993).

8 - Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração ora apresentada.

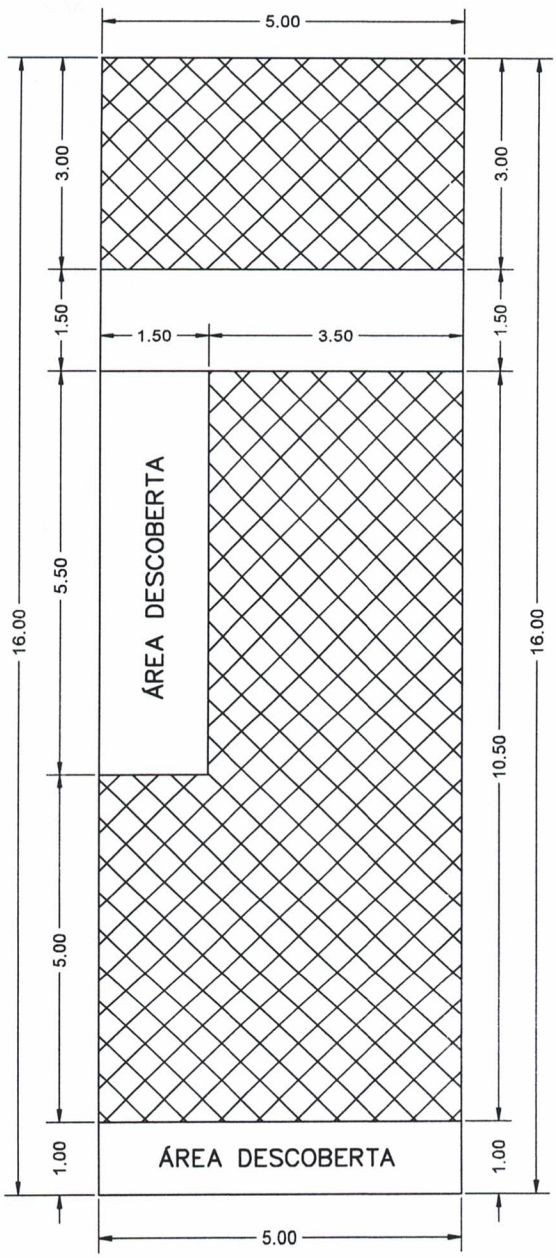
Por ser expressão da verdade firmamos a presente.

Praia Grande, de de 202

_____	_____
Proprietário	Profissional
Nome:	Nome:
RG:	CAU/CREA:
CPF:	RRT/ART:



PLANTA TÉRREO



PLANTA SUPERIOR

TÍTULO

ANEXO VII – CROQUÍ DE IMPLANTAÇÃO

LOCAL

LOTEAMENTO: **QUADRA:** **LOTE:**

PROPRIETÁRIO	ASSINATURA	FOLHA
NOME DO PROPRIETÁRIO		**ÚNICA**
RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASSINATURA	
NOME DO RESPONSÁVEL		

CREA / CAU	ART / RRT	ÁREA DO TERRENO	ÁREA À REGULARIZAR	DATA
00000000	00000000	00,00m²	00,00m²	MÊS/ANO

ANEXO VIII

TERMO DE ANUÊNCIA DA VIZINHANÇA

Declaro, para os fins de direito, não me opor à permanência da Abertura em distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), voltada para minha divisa ou a distância inferior a 0,75cm perpendicular à divisa com o imóvel de propriedade de (imóvel em regularização)_____,
sito à _____, nº ___, Bairro_____;

Loteamento_____, Quadra_____ , Lote_____.

Em sendo a expressão da verdade, firmo o presente.

_____

Assinatura do anuente (proprietário ou procurador do imóvel lindeiro)
Nome do anuente:
RG:
CPF:
Endereço:
Loteamento: Quadra: Lote:
Matrícula:

ANEXO X

DECLARAÇÃO DE PROPRIETÁRIO DISTINTOS

Eu _____, proprietário do imóvel localizado no loteamento _____ quadra ____ lote____, inscrito na matrícula _____ do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, estou ciente de que, enquanto os terrenos, sobre os quais a construção indivisível estiver edificada, pertencerem a proprietários diversos, não será possível a averbação na matrícula, de parte da construção, tampouco de quaisquer títulos relativos à mesma, tais como contratos de locação, constituições de garantia, compra e venda e outros.

Data ____ de _____de 20_____

_____

Nome Proprietário do Imóvel

ANEXO IX

TERMO DE COMPROMISSO PARA OCUPAÇÃO DE RECUO ÁEREO FRONTAL COM ISENÇÃO DE ÔNUS AO MUNICÍPIO

Declaro, sob a forma da lei, que isento o Município de Praia Grande de quaisquer ônus, caso haja a necessidade de utilização do recuo aéreo frontal, ocupada por edificação nos termos do inciso III do artigo 2º, havendo a necessidade de intervenção por parte do poder público ou concessionárias que demande a utilização desse espaço.

Declaro, ainda, estar ciente que, em caso de serviços ou manutenção de qualquer espécie, os reparos a serem efetuados no imóvel correrão por conta deste proprietário.

Nome do Proprietário do Imóvel:
RG:
CPF:
Endereço:
Loteamento: Quadra: Lote:
Matrícula:

Praia Grande, em ___ de _____ de _____.

_____
Nome Proprietário do Imóvel

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DE QUE EXECUTOU A OBRA COM MÃO-DE-OBRA PRÓPRIA OU POR REGIME DE MUTIRÃO

Declaro, sob as penas da lei, que a área construída objeto do pedido de regularização de obra através da Lei Municipal nº _____, de __ de _____de 2021, foi edificada com mão-de-obra própria ou por mutirão, sem a contratação de qualquer serviço de terceiros.

Estou ciente de que a constatação, pelo Município de Praia Grande, de qualquer inveracidade ou omissão quanto à esta declaração implicará na cobrança dos tributos devidos, com juros, multas e correção monetária, além das demais penalidades cabíveis, **sem prejuízo das punições criminais e civis**.

Nome do Proprietário do Imóvel:
RG:
CPF:
Endereço:
Loteamento: Quadra: Lote:
Matrícula:

Praia Grande, em ___ de _____ de _____.

_____
Nome Proprietário do Imóvel

ANEXO XII

RELAÇÃO DOS NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA QUE PODERÃO CONTEMPLADOS PELA LEI.

NÚCLEO VILA DAS CAIEIRAS I
NÚCLEO TUPIRY
NÚCLEO JARDIM SILMARA
NÚCLEO MIRIM
NÚCLEO VILA DAS CAIEIRAS II
NÚCLEO JARDIM MONTE SERRAT II
NÚCLEO JARDIM CRUZEIRO DO SUL
NÚCLEO JARDIM PRIMAVERA
NÚCLEO NOVA LEBLON
NÚCLEO JARDIM ESPERANÇA
NÚCLEO VILA SÔNIA
NÚCLEO MONTE SERRAT I
NÚCLEO JARDIM GLÓRIA
NÚCLEO JARDIM GUARAMÁ
NÚCLEO TUPIRY
NÚCLEO RIOMAR
NÚCLEO CRISTO REDENTOR
NÚCLEO NICINHA
NÚCLEO MARA
NÚCLEO JARDIM UNIVERSITÁRIO
NÚCLEO JARDIM MARÍLIA
NÚCLEO PRAIA DO SOL
NÚCLEO ÁREAS RESERVADAS VILA CALIFÓRNIA B
NÚCLEO ÁREA PÚBLICA DO LOT. VILA SÃO JORGE
NÚCLEO VILA ANTÁRTICA II
NÚCLEO PRAÇAS BALNEÁRIO CELIMAR
NÚCLEO JARDIM ERIWALSAN
NÚCLEO SÍTIO TUBAIARÚ D
NÚCLEO SOBREPOSIÇÃO SÍTIO SÃO SEBASTIÃO
NÚCLEO PARQUE DAS AMÉRICAS
NÚCLEO AVENIDA DOS SINDICATOS
NÚCLEO VILA REDENTOR
NÚCLEO JARDIM APRAZÍVEL / VILA ISABEL
NÚCLEO SANTA MARINA / ANHANGUERA
NÚCLEO BALNEÁRIO MAXLAND
NÚCLEO CIDADE DA CRIANÇA - GLEBA
NÚCLEO FAIXA ENTRE RIBEIRÓPOLIS E MARACANÃ
NÚCLEO BAIRRO NOVA MIRIM
NÚCLEO FAIXA AVENIDA DOS SINDICATOS
NÚCLEO SÍTIO TUBAIARÚ C - JD. JURUBAIBA