



503

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

À(S) COMISSÃO(ÕES) DE:

Justiça e Redação e de Finan-
ças e Orçamento.

03 104 2012

PRESIDENTE

São Caetano do Sul, 27 de março de 2.012.

OFÍCIO GP. Nº. 196/2012
Proc. nº. 3194/96

Senhor Presidente,

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que “DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, DISCIPLINA A CONCESSÃO DE ‘ALVARÁS DE CONSERVAÇÃO’ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Projeto de Lei ora encaminhado visa possibilitar aos munícipes de São Caetano do Sul a regularização dos seus imóveis perante a Prefeitura Municipal, desde que estejam concluídos até a data da publicação da lei e que atendam os requisitos estabelecidos na referida propositura, principalmente no que se refere às condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade, obediência às normas de acessibilidade e que atendam a Lei de Zoneamento Estratégico do Município, no que se refere aos usos e atividades permitidos na respectiva zona.

Poderão ser exigidas obras de adaptação pela Municipalidade e o respectivo Alvará de Conservação somente poderá ser expedido após a verificação acerca do atendimento de todas as exigências legais, da realização de vistoria no local do imóvel e da comprovação da quitação de todos os débitos que pesam sobre o imóvel, decorrentes ou não da regularização.

Cumpre ressaltar que as medidas previstas nesta Lei, além de conferir segurança jurídica no que se refere à documentação imobiliária dos munícipes, propicia a depuração do cadastro imobiliário da Prefeitura, que passa a espelhar a realidade física local, além de gerar um grande incremento na arrecadação do IPTU e do ISS incidente sobre a construção, permitindo investimentos do Poder Público nos mais diversos setores de forma a garantir a excelente qualidade de vida da população.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

São estas, em síntese, as justificativas que devem ser consignadas nesta Mensagem, aguardando o pleno acolhimento por parte dos ilustres Membros do Poder Legislativo, ao mesmo tempo em que solicitamos seja o presente Projeto, dada à relevância da matéria, apreciado em regime de urgência, nos termos do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

Ao ensejo, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Dr. SIDNEI BEZERRA DA SILVA

DD. Presidente da Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Nesta

*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Proc. nº. 3194/1996

PROJETO DE LEI

LEI Nº ...DE...DE.....DE...

**“DISPÕE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES,
DISCIPLINA A CONCESSÃO DE
'ALVARÁS DE CONSERVAÇÃO' E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e nos termos do artigo 69, inciso XI da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a expedir Alvará de Conservação às edificações construídas irregularmente, ainda que não observem a legislação em vigor, desde que estejam concluídas até a data da publicação da presente lei e que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, bem como atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 2º - Para a execução das obras referidas no parágrafo 1º do presente artigo será concedido prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por iguais períodos, se devidamente requerido e justificado por escrito.

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos e/ou atividades permitidos na respectiva zona, de conformidade com a Lei de Zoneamento Estratégico do Município (Lei nº 4.944, de 27/10/2010 e posteriores modificações).

Parágrafo único - Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não-conformes, desde que, comprovadamente, o uso e/ou atividade exercido tenha sido autorizado pela Prefeitura, à época de sua instalação ou funcionamento.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 3º Não será permitida a regularização de que trata esta lei aos imóveis que:

I) estejam situados nas Zonas, estabelecidas pela Lei de Zoneamento Estratégico do Município (Lei nº 4.944, de 27/10/2010 e posteriores modificações), a seguir elencadas: Z-2 (Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica), Z-10 (Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica) e Z-12 (Zona Especial de Verticalização);

II) não sejam de uso exclusivamente residencial unifamiliar, localizados em vilas ou locais com entradas particulares ou similares .

Parágrafo único – Excetua-se da hipótese prevista no inciso I deste artigo, os imóveis situados na Z-2 (Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica), que possuem frente para a Avenida Guido Aliberti, desde que não sejam anexados lotes que não façam frente para esta mesma via pública, observado o art. 2º desta Lei.

Art. 4º Dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente as regularizações de edificações tombadas, preservadas, de interesse público de preservação, ou quando estiverem contidas em perímetro ou raio envoltório destes referidos bens.

Art. 5º Para a obtenção dos benefícios previstos na presente Lei, o interessado deverá protocolizar no "Atende-Fácil" da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, os seguintes documentos:

I - requerimento, conforme formulário padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), do exercício vigente;

III - cópia do título ou documento de propriedade do imóvel, conforme exigência da legislação específica e tratando-se de regularização de condomínio em edificação, deverá ser comprovada, também, a anuência dos demais condôminos, na forma estabelecida na lei federal específica.

IV - peça gráfica, em 4 (quatro) vias, indicando a totalidade do imóvel, composta de plantas, cortes e fachada da edificação, observadas as normas em vigor e obedecidos os seguintes requisitos:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

a) deverão identificar o terreno e as partes das edificações existentes e a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;

b) ter indicação do número do processo que comprove a regularidade da construção existente, se houver, ou ser acompanhada de cópia de documento anterior: projeto aprovado, alvará ou "habite-se".

c) deverão ser assinadas pelo proprietário do imóvel, sendo que, no caso de condomínio, deverá conter também a assinatura do síndico;

d) deverão ser assinadas por profissional legalmente habilitado e devidamente cadastrado no Expediente da Secretaria Municipal de Obras e Habitação - SEOHAB.

V – "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)" ou "Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)".

VI – outros documentos que a autoridade competente julgar necessário.

Parágrafo único – Para os imóveis que se enquadrarem na legislação específica, será exigido o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) atualizado, devendo, caso não possua a documentação referida, ser adotadas as seguintes providências:

l) será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação do AVCB;

l) o prazo estabelecido na alínea "l" deste parágrafo poderá ser prorrogado por períodos máximos de 30 (trinta) dias, desde que devidamente requerido pelo interessado e justificado por escrito.

Art. 6º Para a regularização na forma desta Lei será obrigatório o cumprimento da legislação de Acessibilidade (Lei Municipal nº 4.207, de 03 de março de 2004, bem como demais legislação federal, estadual e municipal), que cujas exigências deverão estar devidamente indicadas nas peças gráficas, sujeita à fiscalização da Prefeitura e, no caso de necessidade de obras de adaptação, as mesmas deverão ser realizadas no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - O prazo estabelecido no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado por períodos máximos de 30 (trinta) dias, desde que devidamente solicitado por escrito e justificado pelo interessado.

*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 7º Somente após a análise dos documentos apresentados nos termos do art. 5º e 6º desta Lei, se o caso, e a realização da(s) vistoria(s) no local, poderá ser deferido o pedido inicial, sendo que a expedição do Alvará de Conservação estará vinculada à total quitação de todos os débitos tributários e não tributários existentes sobre o imóvel, referente à exercícios anteriores e ao atual, inclusive à quitação dos débitos de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), bem como taxas e impostos relativos à regularização.

§ 1º – O andamento inicial do respectivo processo administrativo ficará condicionado à quitação de todos os débitos incidentes sobre o imóvel, sendo que a existência dos mesmos implicará na suspensão da regularização da edificação, até que se comprove a total quitação.

§ 2º – Os impostos e taxas referentes à regularização deverão ser recolhidos no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do deferimento, sendo que o respectivo “Alvará de Conservação” somente será expedido mediante a verificação de inexistência de quaisquer débitos sobre o imóvel, conforme mencionado no “caput” deste artigo.

§ 3º - Após o prazo estabelecido no § 2º deste artigo, não tendo sido quitados os débitos ou formalizado acordo, nos termos da legislação específica, os débitos serão inscritos na Dívida Ativa do Município.

Art. 8º Os impostos e taxas incidentes sobre a área a ser regularizada nos termos desta Lei, inclusive o “Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)”, deverão ser efetuados com valores em dobro do previsto no Código Tributário vigente no Município.

Art. 9º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 10 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e vigorará por 180 (cento e oitenta dias), revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul,
.....de.....de....., 135º da fundação da cidade e 64º de sua
emancipação Político-Administrativa.


José Auricchio Júnior
Prefeito Municipal