

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**  
**Nº004/04**

**“Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e/ou irregulares.”**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO**, no uso de suas atribuições legais:

**DECRETA**

**ARTIGO 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a regularização de edificações, reconstruções e reformas de imóveis, executadas irregularmente, atendidas as disposições desta Lei, que tenham sido iniciadas até 31 de maio de 2004.

**PARAG. 1º** - Os pedidos de regularização deverão ser protocolados do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei perante o protocolo Prefeitura Municipal de São Sebastião, acompanhados de um croqui simples elaborado por técnicos com registro no CREA e relatório fotográfico. Este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, conforme Decreto de regularização. A documentação complementar exigida, deverá ser anexada dentro de 180 (Cento e oitenta) dias desta Lei, conforme anexo I.

**PARAG. 2º** - Os benefícios da presente Lei, atingirão aos proprietários ou titulares de direitos, que tenham suas edificações, reconstruções e reformas em desacordo com a

legislação municipal aplicável, àqueles que são interessados em processos administrativos e aos réus em Ações Judiciais.

**PARAG. 3º** - A regularização de que trata este artigo, não exime o interessado da necessidade da observância à Legislação Federal e Estadual pertinentes.

**PARAG. 4º** - Nos padrões precários e populares estarão isentos da assinatura de técnicos com registro no CREA.

**ARTIGO 2º** - Nos casos em que a Municipalidade já tenha ingressado com ação judicial referente àquela irregularidade, as edificações, reconstruções ou reformas irregulares, poderão ser regularizadas desde que o mesmo arque com as custas judiciais decorrentes do processo, ficando isento dos honorários de sucumbência.

**ARTIGO 3º** - Os pedidos de regularização bem como o respectivo Habite-se serão apreciados e aprovados, se for o caso, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião, através da Comissão de Regularização de Construção, assim constituída:

- a) Diretor de obras Particulares da Prefeitura Municipal de São Sebastião;
- b) 01 (um) profissional com registro pertinente no CREA/SP indicado pelo poder Legislativo que representará a Comissão específica para esta lei;
- c) 01 (um) profissional indicado pela Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Sebastião - AEAASS;

**PARAG. ÚNICO** - O representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Sebastião, exercerá a função, sem custas para a municipalidade, sendo considerado trabalho de relevante interesse comunitário.

**ARTIGO 4º** - Poderão ser regularizadas as edificações, reconstruções e reformas de imóveis que na sua volumetria não interfiram agressivamente no contexto imobiliário e paisagístico em que estiver inserido, analisando-se as variações de gabaritos adjacentes, a linguagem arquitetônica do contexto local em que estiver interferindo e o interesse social que tal regularização possa trazer para a municipalidade.

**PARAG. 1º** - Nos casos de edificações, reconstruções e reformas consideradas de padrões precário e popular, poder-se-á aplicar os Artigos 95 a 101 do Código Sanitário e o Artigo 58 da Lei Municipal nº. 561/87;

**PARAG. 2º** - Nos padrões médios, fino, luxo e especial, fica o proprietário obrigado a recolher junto a Prefeitura Municipal, uma taxa de contribuição social não inferior a 1% e não superior a 10% do valor venal do imóvel, a ser estabelecida, pela Comissão de Regularização de Construção que será repassada proporcionalmente conforme percentual indicado às entidades abaixo relacionadas, devendo a faixa de porcentagem ser aplicada variando de acordo com o padrão de cada imóvel, levando-se em conta as variações entre um padrão e outro:

I - Hospital de Clínicas de São Sebastião	35%
II- Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais	35%,
III - Fundo Social de Solidariedade	30%

**ARTIGO 5º** - Para os benefícios da presente Lei, as edificações, reconstruções e reformas com irregularidades, referente aos recuos obrigatórios laterais e de fundos, serão analisados de acordo com o

impacto sobre os vizinhos confinantes e a existência ou não de ações dos mesmos.

**ARTIGO 6º** - Poderão ser admitidas mais de uma residência no mesmo lote, em lotes unificados ou em área não desmembrada, desde que individualmente atendam ao disposto desta Lei.

**ARTIGO 7º** - Para os benefícios desta lei, a regularização de edificações, reconstruções e reformas com irregularidades referentes ao recuo frontal obrigatório somente será admitida após termo subscrito pelo proprietário contendo o reconhecimento de que a regularização será precária, obrigando-se a demolir a construção quando solicitado a fazê-lo pela Administração Municipal, sem direito a indenização das benfeitorias existentes, constando expressamente do alvará de regularização o caráter precário do mesmo.

**ARTIGO 8º** - Tratando-se de construção coletiva pluri-habitacional ou mista, de prestação de serviço ou comercial, será obrigatória a apresentação da anuência do condomínio, quando ocorrer acréscimo de área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum.

**ARTIGO 9º** - Nas construções destinadas, no todo ou em parte, a utilização coletiva e ou comercial, será obrigatória a apresentação de certificado de vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros seja qual for a área construída.

**ARTIGO 10** - No caso em que o pedido de regularização necessite de adequações da construção, o interessado terá um prazo concedido pela Comissão, a fim de cumprir as determinações necessárias.

**PARAG. ÚNICO** - O não atendimento das determinações acima mencionadas, implicará na perda dos benefícios da presente Lei,

**ARTIGO 11** - Não poderão ser regularizadas as construções:

- a) em ruínas ou em mal estado de conservação;
- b) que interfiram no sistema viário e em logradouros públicos;
- c) que não satisfaçam condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança.
- d) que estiverem localizadas em áreas objeto de Ação Civil Pública;
- e) que estiverem localizadas em áreas objeto de Ação Judicial alusiva a loteamento clandestino;
- f) localizadas em áreas não conforme com o Cadastro Municipal;
- g) que estiverem degradando o meio ambiente ou em desacordo com a legislação ambiental federal e estadual;
- h) que estiverem edificadas em faixas “non aedificandi”.

**ARTIGO 12** - Os benefícios previstos nesta Lei não subtraem da Administração o direito de, exercitando seu poder de polícia, determinar a demolição de construções que não atendam às disposições desta Lei.

**ARTIGO 13** - Para o ingresso do pedido de regularização com os benefícios da presente Lei o interessado deverá recolher previamente a Taxa de Regularização nas conformidades do anexo II.

**ARTIGO 14** - Para a expedição do "Habite-se" das edificações, reconstruções e reformas beneficiadas pela presente Lei, o

interessado deverá recolher a respectiva taxa nas conformidades do Anexo III.

**ARTIGO 15** - As edificações, reconstruções e reformas populares e precárias, com fins residenciais, com até 70 metros de área coberta, ficam isentas das Taxas de Regularização, ISS -Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza e de "Habite-se".

**ARTIGO 16** - As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria constante do orçamento vigente.

**ARTIGO 17** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos na conformidade do disposto do Artigo 1º, em cujo prazo estarão revogadas as disposições em contrário, somente para os casos de regularização de construções existentes.

São Sebastião, 27 de maio de 2004.

**Ronaldo de Macedo Lourenço**  
**VEREADOR**

**ANEXO I**  
**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS**

1. Requerimento devidamente preenchido indicando o número da Lei
2. Certidão negativa do débito do IPTU em nome do titular do cadastro válida para o mês do pedido.
3. Comprovação pela Prefeitura Municipal de São Sebastião da regularidade do Profissional perante suas obrigações para com o ISS.
4. 01 (uma) via da ART respectiva, mencionando em campo específico o número e título da Lei.
5. Recibo de recolhimento junto a Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Sebastião.
6. Autorização do DER; caso o imóvel confronte com rodovia.
7. 03 (três) vias memorial de calculo e dimensionamento do sistema de esgoto.
8. 03 (três) vias do memorial descrito da obra.

9. Xerox da capa do I.P.T.U.
10. Xerox da escritura e registro de imóveis do terreno, legível e autenticada ou documento de titularização de direitos.
11. Autorização, com firma reconhecida, da pessoa em cujo nome esteja o imóvel cadastrado área maior.
12. 03 (três) vias do projeto arquitetônico conferidas pela A..E.A.A.S.S., e com carimbo padrão da Prefeitura Municipal completo e com indicação de marco quilométrico cã o imóvel confronte com rodovia, bem como a indicação do número da Lei.
13. Levantamento plani-altimétrico cadastral do terreno com A.R.T. quando exigido.
14. Demais documentos que a Comissão julgar necessários.

## ANEXO II

### TAXA DE REGULARIZAÇÃO

Até 70,00 m2(não incluso no Par. 4º do Artigo 1º).....R\$  
2,00

De 70,01 m2 à 100,00  
m2.....R\$ 3,00



De 100,01 m2 à 150,00  
m2.....R\$ 4,50

Mais de 150,00  
m2.....R\$ 6,00

**OBS:** - Para a classificação da taxa de regularização a ser paga, será considerado toda a metragem quadrada da edificação.

### ANEXO III

#### IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA (VALORES BÁSICOS PARA CÁLCULO)

Padrão Precário.....R\$  
40,00

Padrão Popular.....R\$  
40,00

<b>Padrão</b> 100,00	<b>Médio</b> .....	R\$
<b>Padrão</b> 150,00	<b>Fino</b> .....	R\$
<b>Padrão</b> 180,00	<b>Luxo</b> .....	R\$
<b>Padrão</b> 140,00	<b>Especial</b> .....	R\$

### CÁLCULO

Valor – área construída x valor básico x 0,05

### TAXA DE HABITE-SE

Para qualquer padrão – R\$ 60,00