

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nº 02 /06

“Dispõe sobre o dispositivo a regularização e construções clandestinas e/ou irregulares”

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais:

DECRETA

Art. 1º – Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a regularização e edificações, reconstruções e reformas de imóveis, executadas irregularmente, atendidas as disposições desta Lei, existentes até 07 de dezembro de 2004.

§1º – Os pedidos de regularização deverão ser protocolados no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta lei perante o protocolo da Prefeitura Municipal de São Sebastião, acompanhados de um croqui simples elaborado por técnicos com registro no “**CREA**” e relatório fotográficos assim como uma A.R.T (anotação de responsabilidade técnica) do profissional devidamente recolhida e específica para esta lei. Este prazo não poderá ser prorrogado. A documentação complementar exigida deveser anexada dentro de 90 (noventa) dias desta Lei, conforme anexo I.

§2º – Os benefícios da presente Lei, atingirão os proprietários ou titulares diretos de direitos, que tenham suas edificações, reconstruções e reformas em desacordo com a legislação municipal aplicável, aqueles que são interessados em processos administrativo e aos réus em Ações judiciais.

Art. 2º Nos casos em que a municipalidade já tenha ingressado com ação judicial referente aquela 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.

Art. 3º – Os pedidos de regularização bem como o respectivo Habite-se serão apreciados e aprovados, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião.

Art. 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.

§1º – Nos casos de edificações, reconstruções e reformas consideradas de padrões da categoria I até 70 (setenta) m deverá aplicar os artigos 95 á 101 do Código Sanitário e o artigo 58 da Lei Municipal n.º . 561/87.

§2º – Nas Categorias II, III e IV, fica o proprietário obrigado a recolher junto a Prefeitura Municipal, uma taxa de contribuição social de 1% do valor venal do imóvel, que será repassada proporcionalmente conforme percentual inçado as entidades abaixo relacionadas.

<i>I – Hospital de Clinicas de São Sebastião</i>	<i>..35%</i>
<i>II – Associação de Paes e Amigos dos excepcionais</i>	<i>.35%</i>
<i>III – Fundo Social de Solidariedade</i>	<i>.30%</i>

Art. 5º – Para os benefícios da presente Lei, as edificações, reconstruções e reformas com irregularidades, referente ao recuo obrigatório laterais e de fundos, serão analisados de acordo com o impacto sobre os vizinhos confinantes ou não de ações dos mesmos.

Art. 6º – Poderão ser admitidas mais de uma residência no mesmo lote, lotes unificados ou em área não desmembrada, desde que individualmente atendem ao dispositivo desta Lei.

Art. 7º – Para os benefícios desta Lei, a regularização de edificações, reconstruções e reformas com irregularidades referentes ao recuo frontal obrigatório somente será admitida, desde que não agrida com o contexto paisagístico local.

Art. 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.

Art. 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 .

Art. 10 – 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) – localizadas em áreas não conforme com o cadastro Municipal;
- e) – que estiverem degradando o meio ambiente ou em desacordo com código Florestal;
- f) – que estiverem edificadas em faixas “ non aedificandi”, conforme vistoria previa.
- g) Em terrenos da União, conforme Lei Orgânica.

Art. 11 – 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 as disposições desta Lei.

Art. 12 – 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.

Art. 13 – para 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.

Art. 14 – as edificações, reconstruções e reformas da categoria I com fins residenciais, com até 70 metros de área coberta, não ficam isentas das taxas de regularização, ISS - imposto Sobre Serviços de qualquer Natureza e de “Habite-se”.

Art. 15 – As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria constante do orçamento vigente.

Art. 16 – 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 contrario, somente para os casos de regularizações de construções existentes.

São Sebastião, 06 de fevereiro de 2006.

Marcelo dos Santos Mattos
Filho do Marinho “
VEREADOR

ANEXO I

DOCUMENTO NECESSÁRIO

- 01 – *Requerimento devidamente preenchido indicando o numero da Lei.*
- 02 – *Certidão negativa do debito do “ IPTU” em nome do titular do cadastro válida para o mês do pedido.*
- 03 – *Comprovação pela Prefeitura Municipal de São Sebastião da regularidade do profissional perante suas obrigações para com o ISS.*
- 04 – *01 (uma) via da ART respectiva, mencionada em campo especifico o numero e titulo da Lei.*
- 05 – *Autorização do DER; caso o imóvel confronte com rodovia.*
- 06 – *03 (três) vias memorial de calculo e dimensionamento do sistema de esgoto.*
- 07 – *03 (três) vias de memorial descritivo da obra.*
- 08 – *Xerox da capa do I. P. T. U.*
- 09 – *Xerox da escritura e registro do imóvel do terreno, legível e autenticada ou documento de titularização de direitos.*
- 10 – *Autorização, com firma reconhecida, da pessoa em cujo nome esteja o imóvel cadastrada área maior.*
- 11 – *04 (quatro) vias do projeto arquitetônico, e com carimbo padrão da Prefeitura Municipal completo e com indicação de marco quilométrico caso o imóvel confronte com rodovia, bem como a indicação do numero da Lei.*
- 12 – *Levantamento plani- altimétrico cadastral do terreno com A R. T. quando exigido.*

ANEXO II

Conforme Lei Complementar 029/02 de 20 de dezembro de 2002

TAXA DE REGULARIZAÇÃO

Até 70,00 m (não incluso no Par. 4º do Artigo 1º }.....Categoria I

De 70,01 m á 150 mCategoria II

De 150,01 m á 280 mCategoria III

Mais de 280,00 mCategoria IV

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 BASICOS PARA CALCULO)**

Padrão Precário.....Categoria I

Padrão popular.....Categoria II

Padrão Médio.....Categoria III

Padrão.....Categoria IV

CÁLCULO

Valor – Área construída X valor básico X0,05

TAXA DE HABITE-SE

De acordo com a Lei complementar 029/02 de 20 de dezembro de 2002