

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 014/97

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

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

D E C R E T A :

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 28/04/97.

PARAG. 1º - Os pedidos de regularização deverão ser protocolados do prazo de 30 (trinta) dias, à 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 - Os 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 aquela irregularidade, as edificações, reconstruções ou reformas irregulares, poderão ser regularizadas desde que o mesmo arque com as custas judiciais decorrentes do processo, ficando o mesmo 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 ou seu respectivo suplente indicados pela Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Sebastião;

c) 01 (um) profissional ou seu respectivo suplente com registro no CREA (Engenheiro Civil ou Arquiteto) indicado pelo Poder Legislativo;

PARAG. 1º - Os integrantes relativos a alínea “ b e c ” exercerão as atividades pertinentes, sem vínculo empregatício, sendo considerado trabalho de relevante interesse público;

PARAG. 2º - A obra somente será regularizada quando obtiver o parecer unânime dos membros da Comissão;

PARAG. 3º. - Caso os profissionais incluídos nas alíneas “b” e “c”, sejam responsáveis técnicos pela regularização o suplente assumirá a incumbência da apreciação e da aprovação.

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 nr. 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: - Hospital, Apae, Asilo São Vicente de Paula, Casa do Menor, A.A, A faixa de porcentagem a ser aplicada variará de acôrdo com o padrão de Cada imóvel, levando-se em conta as variações entre um padrão e outro;

I - Hospital de Clínicas de São Sebastião	50%	
II- Associação de Paes e Amigos dos Excepcionais		20%
III- Casa do Menor de São Sebastião	10%	
IV- Associação dos Alcoolicos Anônimos de São Sebastião	10%	
V- Asilo São Vicente de Paula	10%	

ARTIGO 5º - Para os benefícios da presente Lei, as edificações, reconstruções e reformas com irregularidades, referente ao recuos obrigatórios laterais e de fundos, serão analisados de acordo com o impácto 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 têrmo 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 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 de 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 12º - 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 13º - 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 14º - 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 15º - 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 e de "Habite-se".

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

ARTIGO 17º - 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, 12 de junho de 1.997.

IVONILDES SANTOS DE LIMA
Presidente

NÍVIO FAUSTINO
Secretário

PAULO MATIAS FILHO
Membro

ANEXO I

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

01. Requerimento devidamente preenchido indicando o número da Lei.....
02. Certidão negativa do débito do I.P.T.U. em nome do titular do cadastro válida para o mês do pedido.....
03. Certidão negativa de débito de I.S.S. do responsável técnico válida para o mês de pedido.....
04. 01 (uma) via da A.R.T., da obra constando na tabela de A.R. T. técnico o nr.44.....
05. Livro de obra.....
06. Certificado de matrícula no I.N.S.S.....
07. Autorização do D.E.R., caso o imóvel confronte com rodovia.....
08. 03 (três) vias do memorial descrito da obra.....
09. 03 (três) vias memorial de cálculo e dimensionamento do sistema de esgoto.....
10. Xerox da capa do I.P.T.U.....
11. Xerox da escritura e registro de imóveis do terreno, legível e autenticada ou documento de titularização de direitos.....
12. Autorização, com firma reconhecida, da pessoa em cujo nome esteja o imóvel cadastrado área maior.....

13. 03 (três) vias do projeto arquitetônico com matrícula no I.N.S.S., e conferência da A.E.A.A.S.S., 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 número da Lei.....

14. Levantamento plani-altimétrico cadastral do terreno com A.R.T.....

15. Outros (documentos relativos à legislação Estadual e/ou Federal).

ANEXO II

TAXAS DE REGULARIZAÇÃO

Até 70,00 metros quadrado.....	R\$ 2,45
De 70,01 a 100,00 metros quadrados.....	R\$ 4,00
De 100,01 a 150,00 metros quadrados.....	R\$ 6,40
Mais de 150,01 metros quadrados.....	R\$ 8,80

OBSERVAÇÃO: Para a classificação da taxa de regularização à ser paga, será considerado toda a metragem quadrada da edificação.

ANEXO III

TAXA DE I.S.S. PARA “HABITE-SE”.

Padrão precário.....	R\$ 23,46
Padrão popular.....	R\$ 82,86
Padrão médio.....	R\$ 98,43
Padrão fino.....	R\$ 129,69
Padrão luxo.....	R\$ 207,81
Padrão especial.....	R\$ 129,69

JUSTIFICA-SE: estas modificações aos valores das taxas de I.S.S., para “Habite-se”, em virtude do Decreto nr. 2.016/97, que “Dispõe sobre apuração do valor de mão de edificação de prédios, para efeito de cálculo e recolhimento de Imposto Sobre Serviços de qualquer Natureza-I.S.S., decretada recentemente pelo Sr. Chefe do Executivo, Dr. João Augusto Siqueira.

Valor da Taxa = (área construída x valor do padrão) x 5%

TAXA DE HABITE-SE: R\$ 273,24