



PROJETO DE LEI Nº 133/2011
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. -02-
1.128/2011
 Protocolo

Gabinete

CONTROLE DE PRAZO
 Processo nº: 1.128/2011
 Início: 21 - dezembro - 2011
 Término: 15 - março - 2012
 Prazo: 45 dias
 Funcionário Encarregado: [Assinatura]

PROC. Nº 1.128/2011

Diadema, 19 de dezembro de 2011
 A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:

DATA...../...../20.....

OF. ML. Nº 101/2011

Excelentíssimo Senhor Presidente,

.....
 PRESIDENTE

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso projeto de lei que dispõe sobre condições para regularização de construções que foram edificadas com ou sem licenciamento legal conforme o Plano Diretor e Código de Obras e Edificação.

As regras propostas no projeto em questão propiciam a oportunidade da regularização de edificações que não passaram pelo processo legal (aprovação e licenciamento nos órgãos públicos), tendo por finalidade minimizar o impacto causado pelo não cumprimento das posturas edilícias municipais, garantindo, porém, condições mínimas de salubridade, estabilidade, condições de higiene, habitabilidade e segurança de uso, previstas na legislação municipal.

O direito de construir está sujeito às restrições de caráter regulamentar, em especial o licenciamento legal, todavia, infelizmente, por inúmeros motivos, ocorrem edificações que não guardam simetria com as normas do código de obras, o que causa desordem urbanística, assim, a regularização das construções que foram edificadas sem licenciamento legal é importante medida que visa impedir o uso da propriedade de forma nociva à saúde, contrária à segurança ou qualquer outro motivo de interesse público dessa natureza, com liberdade ampla, dentro da órbita reclamada pelo bem-estar coletivo e do respeito à substância do próprio direito de propriedade.

Logicamente, as pessoas não se encontram em situação irregular por vontade própria, na maioria das vezes foi à força das circunstâncias que os obrigaram a aceitar o que lhes foi oferecido por absoluta falta de opção, ou por uma questão de ordem financeira ou por absoluto desconhecimento da legislação pertinente.

Por fim, cabe salientar que a proposta ora apresentada não implicará em perda de receita, sendo que, na realidade, a tendência é de aumento na arrecadação, pela possibilidade de trazer para a formalidade as construções irregulares.

Pelo aduzido, na certeza de ter demonstrado, embora de modo sucinto, a pertinência da medida, principalmente pelo relevante interesse social, aguarda o Poder Executivo, venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível, invocando para tanto o regime de **URGÊNCIA**, tudo nos termos do que preceitua o artigo 52, *caput*, da Lei Orgânica Municipal.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

[Assinatura]

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI
 Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
 Vereador **LAÉRCIO PEREIRA SOARES**
 DD. Presidente da Câmara Municipal de **DIADEMA**

15.17 2012/2012 02412 CAMARA MUNICIPAL DE DIADEMA 717-20 710027102 4755



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 133 / 2011
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 03
<u>1128/2011</u>
Protocolo

PROC. Nº 1128/2011

PROJETO DE LEI Nº 101, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2011

CONTROLE DE PRAZO
Processo nº: <u>1128/2011</u>
Início: <u>21 - dezembro - 2011</u>
Término: <u>15 - março - 2012</u>
Prazo: <u>45 dias</u>
<u>Marcos Cyrlb. Peix</u> Funcionário Encarregado

DISPÕE sobre condições para regularização de construções que foram edificadas com ou sem licenciamento legal conforme o Plano Diretor e Código de Obras e Edificação

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - No prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da presente Lei, as edificações concluídas que foram edificadas com ou sem licenciamento legal, poderão obter sua regularização por meio da expedição do Certificado de Regularidade da Edificação, desde que apresentem condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e que atendam as disposições desta lei.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja, à data da publicação desta Lei, em condição de ser habitada e/ ou utilizada, que apresente a estrutura completa com todos os seus elementos, isto é, cobertura, vedação e que garanta condições de pleno funcionamento das funções para o uso a qual pleiteia a regularização e que possua suas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias executadas.

§ 2º - As condições de higiene, estabilidade e segurança de uso das edificações deverão ser atestadas através de laudo técnico efetuado por profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrados junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica e quando necessário do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

§ 3º - As edificações que estiverem dispensadas por esta Lei da apresentação do Laudo Técnico efetuado por profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo e registrado junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica deverão apresentar Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário, assumindo que as construções objeto da regularização possuem as condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e atestando que esta ciente das suas responsabilidades civis decorrentes de eventuais vícios decorrentes das construções.

Art. 2º - Não se enquadram no disposto do artigo anterior desta Lei, as edificações que:

I. Avancem sobre faixas de manutenção dos cursos d'água definidas no Plano Diretor, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias e demais faixas *non aedificandi* e que avancem sobre o alinhamento dos logradouros públicos e áreas públicas;

II. Estejam em desacordo com a Legislação Estadual de zoneamento industrial, a Lei de Proteção aos Mananciais e Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal;

III. Não atendam as categorias de uso e subcategorias de uso previstas nas Zonas e Áreas estabelecidas pelo Plano Diretor Lei Complementar 273 de 08 de Julho de 2008 e demais exigências previstas em lei quanto a atividade exercida no imóvel, não sendo passível de regularização os usos não conformes;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 04 -
1.128/2011
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 101, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2011

IV. Estejam em desacordo com os afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações, Lei Complementar nº 59/96, com exceção das construções com uso residencial com até 3 (três) pavimentos e com total de área construída de até 150m².

Art. 3º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei com uso unifamiliar e multifamiliar e as de uso misto residencial com outra categoria de uso edificadas em loteamentos com infraestrutura em lotes inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), implantados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS 1 e 2) e os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) com ou sem Certidão de Diretrizes emitida pela Divisão de Controle.

Art. 4º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico, até o limite do Índice de Aproveitamento (IA) máximo estabelecido para cada subcategoria de uso previstas nas Zonas de Uso ou Áreas Especiais definidas no Plano Diretor Lei Complementar nº 273 de 08 de julho de 2008, poderão obter sua regularização conforme cálculos estipulados na Lei nº 2.303, de 22 de dezembro de 2003.

Art. 5º O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, nos seguintes casos:

I. Para residências unifamiliares e multifamiliares, concluídas com área total de construção de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), acompanhado: de croqui contendo o perímetro da edificação, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e a áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício; cópia do RG e CPF do requerente, ficando a cargo do requerente ou autorizado, a retirada do mesmo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido;

II. Para residências unifamiliares e multifamiliares acima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), de área construída, as edificações de uso misto, as áreas comerciais e industriais, acompanhado: de 03 (três) vias de projeto completo, contendo cortes e fachada, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis, que será confrontado com o cadastro imobiliário, cópia do IPTU do último exercício, cópia do RG e CPF do requerente; Laudo técnico avalizado por profissional habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica); cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema, ficando a cargo do requerente ou autorizado, a retirada do mesmo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido;

III. Em Áreas de Proteção aos Mananciais serão anistiadas as edificações que solicitarem a sua regularização através desta Lei desde que apresentem o devido licenciamento expedido pela Cetesb conforme definido pela Lei Estadual nº 13.579 de 13 de Julho de 2009 .

IV. Os requerimentos solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação para construções que se enquadrem no disposto no inciso I que apresentem toda a documentação exigida conferida pelo SAA e tenham verificadas a veracidade das informações apresentadas no croqui através de vistoria efetuada pelo SFOP terão seu Certificado de Regularidade da Edificação expedido automaticamente pela SEHAB.

Art. 6º - Os serviços administrativos decorrentes da regularização das edificações de que trata essa Lei serão remunerados mediante preço público.



PROJETO DE LEI Nº 101, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2011

§ 1º - O preço público que se refere o "caput" deste artigo será calculado e cobrado na seguinte conformidade:

- I. Indústrias: à razão de 2,0 (duas) UFD's por metro quadrado ou fração;
- II. Comércio e serviços: à razão de 1,0 (uma) UFD por metro quadrado ou fração, maior que 300 m² (trezentos metros quadrados);
- III. Residências e de Uso Misto: à razão de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) UFD por metro quadrado ou fração, exclusivamente para construções de uso residencial com área acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) .

§ 2º - Nos incisos I a III do parágrafo anterior, o valor mínimo para a cobrança do preço público será de 20 (vinte) UFD's.

Art. 7º - Para as regularizações no que se trata o artigo 5º, o prazo máximo para atendimento de "comunique-se" no processo, será de no máximo 30 (trinta) dias, após, o mesmo ficará sujeito ao indeferimento do pedido ou anulação da regularização da edificação e aplicação de sanções cabíveis, devendo o mesmo ser arquivado.

Art. 8º - São isentas da incidência do ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza), as regularizações de edificações que se refere o § 1º, do artigo 5º desta Lei, sendo que para as demais regularizações incidirá o ISSQN sobre a área excedente a 150m², desde que não comprovada a sua pré-existência de cinco anos.

Art. 9º - As coberturas de estrutura removível, poderão ser regularizadas como equipamento através de solicitação de Alvará de Instalação de Equipamento e de acordo com as disposições do Código de Obras e Edificações instituído pela Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996.

Art. 10 - Para as regularizações que se trata o artigo 5º, o prazo máximo para atendimento de "comunique-se" no processo, será de no máximo 30 (trinta) dias, após, o mesmo ficará sujeito ao indeferimento do pedido ou anulação da regularização da edificação e aplicação de sanções cabíveis, devendo o mesmo ser arquivado.

Art. 11. O Poder Executivo Municipal deverá:

I. Determinar a vistoria na edificação, através do Serviço de Fiscalização de Obras e Posturas (SFOP), sendo que a análise e devida aprovação através do Serviço da Análise e Aprovação (SAA) da Divisão de Controle Urbano (DCU), para posterior expedição do Certificado de Regularidade da Edificação;

II. Verificar a veracidade das informações e atendimento às exigências previstas nesta lei, mesmo após a emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, em qualquer situação prevista nesta Lei, tendo como parâmetro o Cadastro Imobiliário, da Divisão de Tributos Imobiliários.

§ 1º - As eventuais obras necessárias à adequação das construções serão solicitadas por meio de comunicado protocolizadas pelo responsável, devendo ser executadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

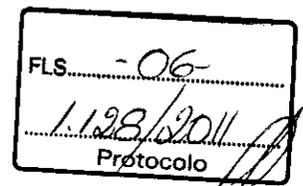
§ 2º - Constatada, a qualquer tempo, divergências nas informações, o não atendimento às exigências desta Lei ou discrepâncias aos valores recolhidos, o requerente será notificado a saná-los ou prestar esclarecimentos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 12. - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



PROJETO DE LEI Nº 101, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2011

Art. 13. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 19 de dezembro de 2011

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI
Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do Prefeito, pelo Serviço de Expediente (GP-711), e afixado no Quadro de Editais na mesma data.