

584



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

PL. 389/23

Apiaí, 22 de novembro de 2023.

Câmara Municipal de Apiaí-SP
cmapiai.sp.gov.br

OFÍCIO Nº 0 96/2023 – SAJ

Protocolo Nº: 199/2023

Documento: OFICIO

Número/Ano: 096/2023

Processo Nº: 017891662023

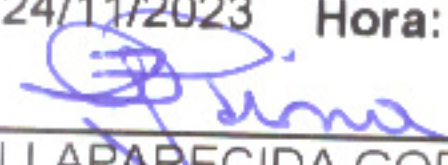
Data: 24/11/2023 Hora: 16:47:02

Ao

Exmo. Senhor

ANDRÉ LUIZ RODRIGUES DE SOUZA

DD. Presidente da Câmara Municipal de Apiaí.


ZELI APARECIDA GODOI PINA
Responsável pelo protocolo



Com os nossos cordiais e respeitosos cumprimentos vimos pelo presente junto a Vossa Excelência, com fundamento e arrimo no inciso IV, do parágrafo único, do artigo 202, do Regimento Interno da Câmara do Município de Apiaí, encaminhar o incluso Projeto de Lei que ***Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no município de Apiaí e dá outras providências***, requerendo sua tramitação em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**.

Por assim ser, e, sem outro assunto de maior evidência para o momento, prevalecemos da oportunidade para reiterarmos a Vossa Excelência e aos demais nobres VEREADORES, os nossos protestos de estima e distinta consideração.

Justificativa em anexo.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
“PORTAL DA MATA ATLÂNTICA”

PROJETO DE LEI Nº. 380 DE 2023.

“Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no município de Apiaí e dá outras providências.”

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito Municipal de Apiaí, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais;

FAZ SABER, a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal de Apiaí aprovou e ele sanciona e promulga a presente Lei:

Capítulo I
Da Regularização

Art. 1º - A presente Lei estabelece normas e procedimentos para a regularização de edificações irregulares, construídas em desacordo com projeto aprovado e/ou sem autorização do órgão competente municipal para serem efetivadas.

§ 1º - Para todos os efeitos desta Lei consideram-se **existentes** as edificações que apresentem condições de habitabilidade comprovada, compreendendo paredes totalmente erguidas e cobertas, instaladas todas as esquadrias, instalações hidráulica e elétrica em perfeito funcionamento, e que não avancem os limites do terreno quanto ao alinhamento, excetuando-se as marquises, os beirais, bem como demais elementos arquitetônicos até o limite definido pelo Art. 183 da Lei 28/2000 – Código de Obras, salvo a anistia definida no Capítulo IV, Seção II, Art. 12.º inciso III desta Lei.

§ 2º - Poderão ser regularizadas as edificações que se encontram executadas até a data de 23/12/2016, marco temporal instituído pela Lei de Regularização Fundiária Urbana – REURB, Lei Federal nº 13.465/2017, mediante sua comprovação, desde que apresente condições de habitabilidade até o vencimento do prazo determinado por esta Lei para as referidas edificações.

§ 3º - As construções passíveis de regularização deverão apresentar perfeitas condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e estarem de acordo com as legislações vigentes: Código de Obras, Lei de Zoneamento e Parcelamento de Solo, salvo as anistias definidas nesta Lei, bem como Leis Estaduais e Federais.

§ 4º - Todas as edificações em condições de legalidade perante as legislações serão passíveis de serem regularizadas a qualquer tempo, mediante o pleito de projeto instruído por profissional técnico da área similar às novas construções/edificações.

Capítulo II

Dos Impedimentos à Regularização.

Art. 2º - Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que se



Prefeitura do Município de Apiaí Estado de São Paulo "PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

enquadrem nas seguintes situações:

- I – Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles em seus pavimentos térreos ou sub-solos;
- II – Em desacordo com a legislação ambiental;
- III – Implantadas em faixas "non aedificandi" de cursos d'água, rios, córregos, represas, lagos, fundos de vales, linhas de transmissão, ao longo de rodovias e ferrovias, faixas de domínios de terceiros e áreas atingidas por futuros melhoramentos viários previstos em lei;
- IV – Que não atendam às restrições convencionais de loteamentos devidamente aprovados pela Prefeitura;
- V – Que estejam em áreas de riscos;
- VI – Que estejam em desacordo com o Código de Obras Municipal, salvo as disposições do Capítulo IV Seção II;
- VII – Que estejam em desacordo com a Lei de Zoneamento vigente, salvo as disposições do Capítulo IV Seção II;
- VIII – Que estejam "sub-judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- IX – Que estejam em loteamentos embargados judicialmente;
- X – Que estejam em desacordo com as Leis Estadual e Federal vigentes, pertinentes ao assunto.
- XI – Aquelas construídas após 31/12/2016, salvo as edificações que estejam compatíveis a todas as legislações que regem a matéria e não se enquadrem às anistias ditadas por esta Lei.

Art. 3º - Será tolerada a manutenção de aberturas de portas, janelas e similares em paredes cuja distância aos limites lindeiros sejam inferiores aos recuos exigidos pelas legislações vigentes, mediante **declaração de anuência**, assinada e com firma reconhecida, pelos proprietários dos respectivos imóveis lindeiros.

Capítulo III

Dos Procedimentos

Seção I

Dos pedidos de Regularização

Art. 4º - Para efeito de aprovação de projeto de regularização e concessão de "habite-se" ou "auto de Conclusão", deverá ser apresentado ao órgão competente municipal os seguintes documentos:

- I – Requerimento devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, solicitando aprovação de projeto de regularização e emissão do "habite-se" ou "auto de conclusão";
- II – Documentos pessoais do proprietário, RG e CPF;
- III – Documentos que comprovem a propriedade e/ou posse da área, juntamente com a Ficha de Inscrição Cadastral "BIC" fornecida pela Prefeitura ou espelho de carnê de IPTU;
- IV – Documentos que comprovem a existência da edificação, anexando-se no mínimo 3(três) fotos do imóvel a regularizar (Frente, laterais e fundos).
- V – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT do profissional legalmente habilitado que assume a responsabilidade pela construção, devidamente recolhida e assinada.
- VI – Vistoria prévia;
- VII – Memorial descritivo;
- VIII – Laudo Técnico atestando a estabilidade estrutural, condições físicas e de uso da



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
“PORTAL DA MATA ATLÂNTICA”

edificação;

IX – Projeto arquitetônico completo, incluindo:

- a – Cortes (longitudinal e transversal);
- b – Fachada;
- c – Situação / Implantação;
- d – Planta baixa;
- e – Cobertura;
- f – Legenda;

X – Certidão Negativa de Débitos Municipais emitidas pelos Órgãos Municipais competentes.

Parágrafo Único - Para efeito deste artigo será exigido duas vias de cada documento solicitado.

Seção II
Dos Procedimentos de Análise e Aprovação.

Art. 5º - Os processos de que tratam esta Lei serão considerados especiais e seguirão o rito de análise, despachos e aprovações neles previstos.

§ 1º - Não será admitida, em hipótese alguma, a autuação do processo para regularização edilícia com a documentação incompleta, conforme disposto no artigo 4º desta Lei.

§ 2º - Caso ocorra a formalização do processo com falta de documentos, este receberá comunique-se técnico, onde serão indicados os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

§ 3º - Caso constatado que a área construída esteja em desacordo com as normas vigentes e esta Lei de Regularização, os responsáveis serão notificados, por meio de “comunique-se” a efetuar as devidas adequações.

§ 4º - O “comunique-se” deverá ser atendido pelo requerente ou responsável técnico num prazo máximo de trinta dias.

§ 5º - Caso o “comunique-se” emitido não seja atendido no prazo estipulado, o processo receberá despacho de indeferido e será arquivado, salvo se houver solicitação de prorrogação de prazo.

§ 6º - Para cada “comunique-se” expedido conceder-se-á somente uma prorrogação de prazo, sendo que, em caso de mais de um requerimento de prorrogação, este será indeferido, assim como o processo receberá despacho de indeferido e terá o encaminhamento descrito no § 5º deste artigo.

Art. 6º - Os processos poderão receber diferentes despachos de indeferimento para os quais poderão ser solicitadas reconsiderações, desde que o pleito de regularização esteja dentro do prazo máximo admitido por esta lei.

§ 1º - O prazo para reconsideração, nos casos de indeferimento ao pedido de regularização, será de trinta dias a contar da data de envio do comunique-se ao requerente.

§ 2º - Esgotado o prazo previsto no § 1º deste artigo e não havendo solicitação de reconsideração, o processo será arquivado, não havendo mais a possibilidade de reconsideração para a continuidade da análise.

Art. 7º - Após o arquivamento do processo não será admitida em hipótese alguma o seu desarquivamento, devendo ser formulado um novo pedido para análise.



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
“PORTAL DA MATA ATLÂNTICA”

§ 1º - Nos casos previstos no *caput* deste artigo, não caberá pedido de reconsideração de despacho ou ressarcimento de taxas.

§ 2º - Somente será permitida a autuação de novo processo para análise de regularização de edificação durante a vigência desta Lei.

Capítulo IV

Seção I
Das Adequações

Art. 8º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequações para garantir a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, que caso não sejam atendidas, culminarão na impossibilidade de regularização.

Art. 9º - Caso as edificações, objetos de regularizações, possuam tanques de armazenamento de produtos químicos, inflamáveis e/ou explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, a regularização abrangerá somente a edificação. A regularização desses equipamentos dependerá de pedidos subordinados aos atendimentos da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento de Equipamentos, todas elas condicionadas à aprovação do Corpo de Bombeiros.

Art. 10º - Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividade, bem como a limitação da área construída máxima computável e total, salvo as instruções nela definidas.

Art. 11. - A Regularização de edificações de que trata esta Lei fica condicionada ao pagamento de taxas em consonância àquelas determinadas para aprovação de projetos de construção nova.

Seção II
Das Anistias às Regularizações

Art. 12 - Para os pedidos de regularizações serão anistiados, dentro do prazo estipulado por esta Lei, os seguintes casos:

I – As Obras com recuos diferentes aos recuos da Lei de Zoneamento desde que não interfiram no alinhamento público determinado pela Prefeitura, e, possuam recuos iguais ao mínimo determinado pela média dos recuos existentes na respectiva quadra, objeto de regularização.

II – As Obras cujo percentual de áreas livres estejam diferentes daqueles determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a respectiva Zona, desde que:

§ 1º - Não possuam aberturas externas para as áreas lindeiras,

§ 2º - Não deságuem suas águas servidas em terrenos lindeiros,

§ 3º - Não possuam terraços, áreas de lazer ou edículas com visão a terrenos lindeiros, salvo expressa autorização do vizinho,

§ 4º - As edificações em processo de regularização que não cumpram os percentuais livres determinados pelas leis que regem a matéria deverão estar condicionadas à compensação com áreas em outros terrenos, de terceiros ou próprias, dentro de Zonas de mesma natureza e com o devido registro em cartório.

III – As edificações que avançarem em seu segundo piso, ou em demais pisos superiores, sobre o alinhamento público até o limite de 2/3 dos passeios, sejam em marquises, sejam em



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
“PORTAL DA MATA ATLÂNTICA”

áreas construídas e/ou cobertas, desde que tenham altura livre mínima de 2,80 metros sobre o passeio público,

§ 1º - Esta anistia não dá o direito ao proprietário em ampliar o imóvel sobre as áreas anistiadas.

Capítulo V

Seção I
Das Disposições Gerais.

Art. 13 - Os pedidos de regularização já protocolados e em tramite na Prefeitura, desde que a edificação atenda ao disposto no Artigo 1º, poderão ser beneficiados pelos dispositivos desta Lei.

Art. 14 - A Prefeitura não se responsabiliza por qualquer sinistro ou dano causado aos imóveis vizinhos pertinentes às obras com ou sem regularização, bem como à própria obra em processo de regularização ou já regularizada.

Art. 15 - Os prazos para efeito desta Lei contar-se-ão de forma continua, excluindo-se o dia de início e incluindo-se o dia do vencimento.

Parágrafo Único - Quando o dia de vencimento for final de semana ou feriado o vencimento dar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

Art. 16 - A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, não eximindo os proprietários e glebas parceladas, ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 17 - A presente Lei terá prazo de duração de cento e oitenta dias para solicitação dos pedidos de regularização, conforme disposto no Artigo 15º desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Poder Executivo.

Art. 18 - As Edificações construídas em consonância às legislações que regem a matéria de novas construções poderão ser regularizadas a qualquer tempo independente do prazo estipulado nesta Lei.

Seção II
Das Disposições Finais.

Art. 19 - As edificações destinadas ao uso industrial poderão gozar dos benefícios desta Lei, desde que atendam as demais exigências das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 20 - A Prefeitura, através de seu órgão competente, a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização, poderá verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo Único - Constatada, a qualquer tempo, divergências nas informações ou



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
“PORTAL DA MATA ATLÂNTICA”

discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 21 - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias consignadas em orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 22 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Apiaí, em 22 de novembro de 2023.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito Municipal de Apiaí



Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
“PORTAL DA MATA ATLÂNTICA”

JUSTIFICATIVAS

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a Vossas Excelências, a fim de que seja submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso projeto de lei, de iniciativa do Chefe do Executivo Municipal, que **“Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no município de Apiaí e dá outras providências.”**

A presente Lei estabelece normas e procedimentos para a regularização de edificações, construídas em desacordo com projeto aprovado e/ou sem autorização do órgão competente municipal para serem efetivadas.

Busca também, garantir cidadania e dignidade aos munícipes regularizando sua moradia.

Importante destacar que a análise técnica aceitava com muita tolerância alguns erros que não eram em si muito grave, mas nos últimos tempos pessoas percebendo que a análise técnica dos projetos não era muito rigorosa e a fiscalização precária do Setor de Obras Municipal, começaram agir com astúcia iniciando obras irregulares desobedecendo o Código de Obras e o Plano Diretor Municipal, e mais tarde, dando entrada em um projeto de regularização residencial ou comercial para sua legalização.

Em decorrência dessa errônea prática, passou-se a agredir a privacidade dos munícipes, por não obedecerem a recuos mínimos e o zoneamento municipal.

Com base nessas informações achou-se necessário montar uma comissão para sanar essas deficiências e elaborar um novo Código de Obras, que passa a valer, impedindo o ingresso desses projetos irregulares que só atrapalham o desenvolvimento urbanístico da cidade. Primeiro passo, sem dúvidas, é edição de uma lei, com prazo determinado que busque regularizar as edificações irregulares, a fim de coibir a habitualidade dessa prática. Sendo assim, matéria deste projeto.

Ao comprar, construir, reformar, ampliar ou vender um imóvel, esse trâmite precisa ser documentado na Matrícula do Imóvel, onde são registrados o histórico de proprietários, áreas, localização e modificações realizadas.

Regularizar a construção significa tirar o imóvel da clandestinidade, proporcionando também algumas vantagens e garantias ao proprietário.

Com estas ponderações, submeto o presente projeto de lei, com a convicção de que o mesmo obterá integral guarida nessa ínclita Casa Legislativa, de modo que de antemão agradecemos e, no ensejo desta grata oportunidade, aproveito para expressar os meus protestos de apreço e distinta consideração.

Apiaí - SP em 22 de novembro de 2023.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí