LEI Nº 9.249, DE 15 DE JULHO DE 2010

PUBLICADO: DCI Nº 2093 : C3 - DATA 06/07/10

AUTORES: Vários Vereadores - Projeto de Lei Substitutivo ao PL CM nº 135/09 - Proc. CM nº 2606/06.

REGULARIZA construções clandestinas e irregulares no Município de Santo André e dá outras providências.

DR. AIDAN A. RAVIN, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal de Santo André autorizada a regularizar as edificações de uso residencial unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte, do tipo vila, vertical, edificação não residencial e de uso misto, localizadas exclusivamente na macrozona urbana, construída clandestinamente ou em desacordo com o projeto aprovado até a data da publicação da presente lei.

§ 1º Para a presente lei, considera-se uso misto a edificação constituída por 2 ou mais usos distintos, sejam eles: residencial, industrial, comercial, de prestação de serviço e institucional, situados em uma mesma edificação ou lote.

§ 2º Para os efeitos desta lei considerar-se-á construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas, cobertura executada, com vedações e instalações hidráulicas e elétricas concluídas até a data da publicação da presente lei.

Art. 2º Serão passíveis de regularização, para os efeitos desta lei, as edificações que atendam as seguintes condições:

I - que não possuam projeto aprovado ou executada em desacordo com o projeto aprovado pelo Poder Executivo;

II - construídas ou ampliadas em desacordo com as disposições vigentes sobre zoneamento e o Código de Obras e Edificações de Santo André (COESA);

III - localizadas em loteamento regularizado pela municipalidade e cadastrado para fins fiscais.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta lei, as edificações com as seguintes condições:

I - estiverem localizadas em áreas públicas ou que avancem sobre imóveis de terceiros;

II - que estejam situadas em área consideradas tecnicamente de risco;

III - localizadas sob faixas de linha de transmissão de energia de alta tensão, sobre faixas de oleodutos e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - em áreas ambientalmente protegidas;

V - em loteamentos clandestinos e/ou irregulares;

VI - em área de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou anuência do órgão ambiental municipal ou estadual;

VII - em faixa não edificante, salvo as edificações que obtiverem anuência do órgão municipal (SEMASA - Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André);

VIII - lotes lindeiros e defrontantes as ZEIAS.

Art. 4º O interessado deverá instruir o pedido de regularização, com os seguintes documentos:

I - requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo interessado ou por seu procurador;

II - cópia de um dos seguintes documentos comprobatórios da propriedade do imóvel: matrícula do imóvel, escritura do imóvel, contrato de compra e venda ou qualquer outro título que comprove a aquisição do referido bem imóvel. Em caso de falecimento ou incapacidade do titular, comprovação de vínculo com o mesmo;

III - cópia dos dados cadastrais do imóvel contido no carnê de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, do ano vigente ou certidão de isenção;

IV - procuração com firma reconhecida, caso o proprietário seja representado por terceiros;

V - 3 (três) vias do croqui da construção, devidamente elaborado conforme decreto nº 14.587/2000, para os tipos: residencial unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte;

VI - 3 (três) vias do projeto completo de construção, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado na PMSA, conforme decreto nº 14.587/2000, para o uso não residencial, misto, multifamiliar vertical e tipo vila;

VII - cópia da guia quitada da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

VIII - AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou termo de compromisso para apresentação do AVCB, quando da retirada do Certificado de regularização, nos casos previstos em legislação específica.

Art. 5º A regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente em sua totalidade no lote, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Art. 6º As edificações que apresentarem qualquer título de domínio do imóvel com área territorial menor que a área cadastrada nesta prefeitura, serão regularizadas independentemente de obterem ou não a certidão de desmembramento, desde que possuam área territorial igual ou maior que 125,00m², frente mínima de 5,00m

confrontando com logradouro público oficializado, desde que a área remanescente seja maior do que 125m².

Art. 7º A regularização nos termos desta lei independe de anuência dos confrontantes, desde que seja comprovada a existência da edificação a mais de um ano e um dia.

Art. 8º A Prefeitura fornecerá o Certificado de Regularização da edificação no deferimento do processo administrativo, desde que a mesma encontre-se concluída e em plenas condições de uso, inclusive atendendo a Lei de Acessibilidade no passeio público.

Parágrafo único. Não estando em condição de uso, ainda que aprovada a regularização, a Prefeitura Municipal expedirá apenas a declaração de regularização.

Art. 9º A cobrança do Imposto Sobre Serviços – ISS, referente à construção regularizada será realizada após a expedição do Certificado de Regularização;

Parágrafo único. Ficará isenta da cobrança do ISS, a edificação que não exceder o total de 70,00m² de área construída.

Art. 10. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio e apresentação das documentações, eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 11. Não poderá haver alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização, salvo para obras com a finalidade de sanar riscos construtivos, desde que não altere a área total da edificação anteriormente apresentada.

Parágrafo único. Em caso de obras necessárias para adequação da edificação, esta deverá contar com autorização prévia da Prefeitura Municipal, sob pena de indeferimento do processo a critério da CER - Comissão Especial de Regularização.

Art. 12. As edificações que forem regularizadas pela presente lei e obtiverem o Certificado de Regularização, não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei que dispuser sobre construção irregular.

Art. 13. Fica criada a CER - Comissão Especial de Regularização, a ser indicada e nomeada pelo Prefeito Municipal, composta por dois técnicos do DCUrb - Departamento de Controle Urbano, um técnico do DPO - Departamento de Planejamento e Obras - SEMASA, um técnico do DGA - Departamento de Gestão Ambiental - SEMASA AMBIENTAL, um técnico do DST - Departamento de Segurança de Trânsito e um funcionário do Cadastro Fiscal Imobiliário Municipal, que se reunirá e deliberará nas dependências do Departamento do Controle Urbano - DCUrb.

§ 1º Os membros da CER mencionada no caput serão nomeados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da publicação da presente lei.

§ 2º Compete única e exclusivamente a essa Comissão Especial de Regularização, analisar e decidir sob todos os processos que após analisado pelo DCUrb - Departamento de Controle Urbano gerarem dúvidas quanto a sua aprovação ou que tenham qualquer parecer contrário a aprovação.

§ 3º Após analisar os processos essa Comissão Especial de Regularização decidirá pela aprovação ou solicitará proposta de adequação que possibilite a aprovação.

Art. 14. Fica o Departamento de Controle Urbano autorizado a efetuar a regularização “*ex-officio*”, das edificações executadas em desacordo com os projetos aprovados, as embargadas e as protocoladas através de leis anteriores que trataram da regularização de edificações em desacordo com o projeto aprovado, irregulares ou clandestinas, desde que apresentem dados suficientes nos respectivos processos e atendam o parágrafo 2º do artigo 1º.

VIDE LEI 9.278/10

Art. 15. Os benefícios desta lei poderão ser solicitados dentro do período máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de sua publicação.

VIDE LEI 9.278/10

Art. 16. Os emolumentos para as edificações a serem regularizadas pela presente lei ficam fixados conforme o tipo e área construída:

I – Residencial Unifamiliar: até 70 m² = 20,00 FMP;

de 71 a 150 m² = 1 FMP / m²

acima de 150 m² = 2,00 FMP / m².

II – Multifamiliar - 3,00 FMP / m².

III – Não residencial e de uso misto - 5,00 FMP / m².

Art. 17. O poder executivo dará ampla divulgação sobre a presente lei.

Art. 18. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 15 de julho de 2010.

DR. AIDAN A. RAVIN

PREFEITO MUNICIPAL

NILJANIL BUENO BRASIL

SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

FREDERICO MURARO FILHO

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data, e publicada.

NILSON BONOME

SECRETÁRIO DE FINANÇAS E

SECRETÁRIO DE GABINETE