



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
Biblioteca Legislativa

LEI N° 9.995 DE 25 DE SETEMBRO DE 2017

PUBLICADO: Diário do Grande ABC N° 17.016 Data 27 / 09 / 2017

Caderno: Empregos e Oportunidades Pag. 02

O Presidente da Câmara Municipal de Santo André, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 46, parágrafo 7º da Lei Orgânica do Município de Santo André, promulga a seguinte lei:

PROJETO DE LEI CM N° 172/2017

**AUTOR: VEREADOR WILLIANS
BEZERRA DA SILVA – WILLIANS
BEZERRA - PT**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS E
IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE
SANTO ANDRÉ E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Santo André decreta:

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 na macrozona urbana e na macrozona de proteção ambiental, 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 e cobertura executada 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 executado 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.

IV - localizadas nas macrozonas, incluindo-se a faixa de amortecimento, independentemente de terem obtidos os benefícios por qualquer lei que disponha de regularização de construções clandestinas e irregulares.

V - construídas sobre PASV – Plano de Ampliação do Sistema Viário, mediante a declaração do proprietário de que, em caso de desapropriação, não será ressarcido pela Prefeitura dos pavimentos não previstos em lei.

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, salvo as edificações com projeções frontais limitadas a 0,40cm de avanço sobre o passeio público localizadas acima do pavimento térreo e que não prejudique a circulação de pedestre;

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

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

IV - em áreas ambientalmente protegidas, exceto as edificações que obtiverem alvará de licenciamento ambiental estadual ou federal;

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 averbadas na matrícula do imóvel, salvo as edificações que obtiverem anuência do órgão municipal competente;

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

I - requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou por seu procurador ou interessado que comprove o vínculo com o imóvel;

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 familiar com o proprietário;

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 ou interessado seja representado por terceiros;

V - 3 (três) vias do croqui da construção, devidamente elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado na PMSA conforme decreto nº 14.587/2000, para os tipos: residencial unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte e do tipo vila, sendo que as edificações condominiais deverão apresentar anuência dos demais proprietários;

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 e multifamiliar vertical, sendo que as edificações condominiais deverão apresentar anuência dos demais proprietários;

VII - cópia da RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e do comprovante de quitação, referente a atividade técnica específica de projeto da edificação;

VIII - Laudo Técnico de Segurança e Estabilidade de Imóvel Edificado, com a cópia da respectiva RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e do comprovante de quitação, referente a atividade técnica específica de laudo técnico;

IX - AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou CLCB (Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros) para a emissão da Certidão de Regularização ou termo de compromisso para apresentação do AVCB ou CLCB para emissão da Declaração 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, conforme título de propriedade do imóvel apresentado, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Art. 6º As edificações que apresentarem 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 desdobro, 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 igual ou maior do que 125m².

Art. 7º As edificações que apresentarem qualquer título de domínio do imóvel com área territorial diferente da área real, obterá seu Certificado de Regularização, sem promover a retificação do título de domínio, desde que esta diferença não ultrapasse a 10% da metragem quadrada do terreno e suas medidas.

Art. 8º 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 para efeito de abertura de iluminação e ventilação.

Art. 9º Fica garantido para as edificações que obtiverem o Certificado de Regularização a emissão pela Prefeitura Municipal do Alvará de

Desdobro, respeitadas as dimensões mínimas dos terrenos, independentemente de seus confrontantes possuírem a edificação regularizada, devendo seus proprietários solicitarem o desdobro em procedimento próprio apresentando as documentações necessárias.

Art. 10. Será permitida a regularização das edificações construídas sobre faixa não edificante, cadastradas pelo Semasa – Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André, desde que tenha anuência do mesmo e o proprietário apresente Termo de Compromisso da permissão para manutenção da rede sanitária e/ou rede de drenagem.

Art. 11. 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.

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

Art. 12. A expedição do Certificado de Regularização ou da Declaração de Regularização não será vinculada ao pagamento do Imposto Sobre Serviços – ISS, quando devido, podendo a Prefeitura Municipal realizar a tributação a qualquer tempo.

Art. 13. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio com a devida apresentação das documentações, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 14. A regularização da edificação comprovadamente construída, conforme especifica o § 2º do art. 1º deste *caput*, poderá ser apresentada no mesmo processo que se tratar da ampliação ou reforma de edificação.

§1º. Nos casos que a regularização da edificação estiver sendo aprovada no mesmo processo administrativo de ampliação ou reforma, somente a edificação a regularizar que se enquadre nos quesitos desta lei poderá ser beneficiada, a ampliação e/ou reforma em edificações a regularizar que não se enquadrarem, deverão atender os parâmetros de legislação específica.

§2º. Para efeito desta lei se comprova a edificação construída a ser regularizada, quando a mesma estiver embargada ou constar no cadastro fiscal municipal ou na matrícula de registro de imóveis ou em processos de regularização anteriormente protocolados, fotos aéreas, imagens aerofotogramétricas, topografia, geodésia ou outras tecnologias anterior à data da publicação da presente lei.

Art. 15. As edificações que foram objeto de solicitação de regularização através de processo administrativo e não obtiveram o Certificado de

Regularização poderão, por meio de requerimento, solicitar o benefício da presente lei no mesmo processo administrativo, ficando garantido o direito de atualizar toda a edificação existente no imóvel, a edificação a ser ampliada ou reformada, sem prejuízo do valor recolhido anteriormente.

Art. 16. Os processos administrativos de regularização que forem indeferidos face ao artigo 3º da presente lei, terão sua edificação cadastrada para fins de tributação e deverão ser objetos de ação fiscal visando a sua adequação.

Art. 17. Após o protocolo do pedido de regularização, objeto desta lei, fica fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para o Departamento de Controle Urbano à análise inicial das solicitações de aprovação da regularização ou proposta de adequação que possibilite a aprovação.

Parágrafo único. Caso o prazo estipulado neste artigo prescreva, o proprietário ou responsável técnico poderá comunicar, quando houver, o início da ampliação e/ou reforma, bem como, solicitar a emissão expressa do Certificado de Regularização ou a Declaração de Regularização da edificação.

Art. 18. 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.

Art. 19. O exercício/ano definido no *caput* do artigo 5º da Lei 8.767, de 21 de outubro de 2.005, modificado pelo artigo 1º da Lei 9.514, de 12 de novembro de 2.013, fica alterado de 2.012 para o exercício de 2.016, mantidas demais disposições.

Art. 20. Os benefícios desta lei poderão ser solicitados a qualquer tempo, a contar da data de sua publicação.

Art. 21. Para efeito desta lei considerar-se-á existentes as áreas que obtiveram Certificado de Conclusão (Habite-se) ou as áreas construídas constantes na matrícula de registro do imóvel ou as áreas cadastradas pela municipalidade anteriores ao exercício do ano de 2013.

Art. 22. Os emolumentos para as edificações a serem regularizadas pela presente lei ficam fixados conforme o tipo e área a ser regularizada:

- I – Residencial Unifamiliar: até 70 m² = 50,00 FMP;
acima de 70 m² = 1,00 FMP / m².
- II – Multifamiliar – 2,00 FMP / m².

III – Não residencial e de uso misto - 3,00 FMP / m2.

IV – Não residencial institucional – 2,00 FMP / m2.

Art. 23. O poder executivo dará ampla divulgação sobre a presente lei.

Art. 24. As edificações a serem regularizadas, enquadradas na presente lei, que excederem os índices urbanísticos estabelecidos na legislação municipal, estarão passivas de pagamento da Outorga Onerosa, conforme cálculo da seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BE- Benefício Financeiro

At- Área de Terreno

Vm- Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp- diferença entre o coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip- Índice de Planejamento= 0,15

Art. 25. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Santo André, 25 de setembro de 2017, 464º ano da fundação da cidade.

ALMIR ROBERTO CICOTE
Presidente

Registrada e digitada no Departamento Administrativo e publicada.

JANDIRA DE FARIAS SILVA CARNEIRO
Superintendente