

MINUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX, de XX de XXXXXXXXXX de 2021

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder a regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares localizadas em Zona Urbana do Município, com a concessão de anistia, mediante a conferência de documentos, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Somente farão jus aos efeitos da presente Lei, as construções prediais que tenham sido concluídas até 31 de dezembro de 2020, devendo o interessado apresentar, no mínimo, 1 (um) dos itens abaixo:

- a) documentação comprovando ligação e fornecimento de água;
- b) documentação comprovando ligação e fornecimento de energia elétrica;
- c) lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel em questão;
- d) notificação ou auto de infração lavrado pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba ou outro órgão público.

§ 2º A anistia de que trata o caput deste artigo incidirá sobre as multas que seriam aplicadas provenientes de seu processo de regularização.

§ 3º Não será concedida isenção do recolhimento das Taxas de Licença, previstas no Código Tributário Municipal, relativas aos procedimentos de que trata a presente Lei.

§ 4º Para os fins desta lei, objetivando possibilitar a regularização, após conferência da documentação exigida, serão dispensados os índices urbanísticos previstos na legislação municipal vigente.

Art. 2º São requisitos essenciais para concessão dos benefícios desta Lei:

- I- Estar o terreno localizado em Zona Urbana ou em Núcleo Urbano Destacado e devidamente cadastrado perante a Prefeitura Municipal;
- II- Respeitar as normas edilícias instituídas pelo Loteador, quando da aprovação do Loteamento, referente ao uso do solo, exceto, quando autorizado pelo loteador ou Associação do bairro, conforme modelo Anexo 8;
- III- A construção ser considerada concluída.

Art. 3º Ficam excluídos dos benefícios desta lei:

- I- Edificações localizadas em áreas de risco;
- II- Edificações localizadas em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;
- III- Edificações localizadas em áreas que tenham sido declaradas de Utilidade Pública;
- IV- Edificações que causem impactos de vizinhança e à ordem urbanística;

V- Edificações em áreas públicas, tais como passeios e vias, que interfiram no sistema viário ou na implantação edifícios públicos;

VI- Edificações em ruínas ou em mau estado de conservação;

VII- Edificações que não satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança, que prejudiquem as construções vizinhas e também aquelas que não tenham condições de obter alvará ou “habite-se”, a critério da Administração Pública Municipal;

§1º Não será permitida a regularização de edificações que sejam objeto de construção e ampliação na vigência desta Lei;

§ 2º Não será permitida a regularização de edificações que sejam objeto de análise da Vigilância Sanitária, conforme Portaria CVS vigente;

§ 3º As construções irregulares que estiverem sob processo de ação demolitória não poderão ser beneficiadas por esta Lei.

Art. 4º A regularização poderá ser promovida pelo proprietário, compromissário, concessionário, donatário ou possuidor diretamente ou através de procurador com poderes específicos.

§1º Para os fins deste artigo, o possuidor deverá comprovar a posse “ad usucapionem” por todos os meios legais cabíveis.

§2º Sem autorização judicial, não serão regularizadas edificações localizadas em imóvel cuja posse seja objeto de litígio judicial.

Art. 5º Para promover a regularização é necessária a abertura de protocolo através da Plataforma 1Doc. anexando os seguintes documentos:

I- Requerimento específico devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal, conforme modelo (Anexo 1).

II- Cópia simples do RG e do CPF;

III- Procuração específica com firma reconhecida, se for o caso;

IV- Tratando-se de pessoa jurídica, comprovante de inscrição no CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica);

V- Carnê de IPTU;

VI- Matrícula, transcrição do imóvel, escritura pública de compra e venda, cessão de direitos possessórios ou outro instrumento, público ou particular de transmissão de bem imóvel, caso o requerente não seja o titular da matrícula ou transcrição;

VII- Certidão de Uso do Solo, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

VIII- CLCL- Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros ou AVCB- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

IX- Laudo Técnico atestando as condições de habitabilidade do imóvel, assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e proprietário, nos termos da legislação vigente sobre a matéria, conforme modelo (Anexo 2);

X- Projeto, devidamente assinada pelo(s) proprietário(s) ou representante legal, e por profissional legalmente habilitado com prova de responsabilidade técnica, ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme modelo (Anexo 3). O projeto deverá atender as regras de acessibilidade vigentes excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

XI- Relatório Fotográfico com 04 (quatro) fotos 10x15 de ângulos externos da construção, ou mais, se necessária, devendo uma delas ser de fachada,

obrigatoriamente assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e proprietário, conforme modelo (Anexo 4);

XII- Termo de Declaração e Responsabilidade para regularização, conforme modelo (Anexo 5);

XIII- Declaração, conforme modelo (Anexo 6) , se necessário.

XIV- ART ou RRT preenchidos conforme descrição no Anexo 7, assinado com o devido recolhimento;

§ 1º . A critério da Secretaria de Obras e Planejamento poderão ser exigidos outros documentos e exigências necessárias à regularização, bem como a aprovação perante os órgãos federais, estaduais e municipais, quando o caso assim o exigir.

Art. 6º Durante o procedimento de regularização, as exigências feitas pelo Município deverão ser cumpridas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da ciência do interessado, sob pena de arquivamento do pedido.

Parágrafo único. Após arquivado o pedido, o interessado poderá ingressar com nova solicitação de regularização, respeitados os prazos e critérios dispostos na presente Lei Complementar, facultando-se o desentranhamento de eventuais documentos arquivados, que deverão ser substituídos por cópias.

Art. 7º A veracidade das informações é de única e total responsabilidade do proprietário/representante legal e responsável técnico.

Art. 8º A regularização das edificações nos termos desta Lei não implicará na permissão do uso irregular ou desconforme da edificação que deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento do uso praticado, de conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 9º Para a regularização de que trata a presente Lei, será concedido o Habite-se se a construção apresentar condições mínimas de habitabilidade, certificada pelo profissional habilitado responsável pela regularização.

Art. 10 Aprovado o respectivo projeto de regularização e comprovada a quitação das taxas exigíveis aos procedimentos de que trata esta lei, será expedido o Alvará de Regularização e o Habite-se.

Art. 11 O prazo de vigência desta lei será de 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado por igual período, a critério do Chefe do Executivo.

Art. 12 As despesas decorrentes com a aplicação desta lei onerarão verbas próprias do Orçamento Municipal.

Art. 13 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, XX de fevereiro de 2021.

Isael Domingues
Prefeito Municipal

ANEXO II

(Lei nº XXXXX/XXXX)

LAUDO TÉCNICO

Eu, _____, (nome), _____ (profissão),
atesto que o imóvel objeto de regularização, cuja sigla cadastral nº _____,
de propriedade de _____, localizado à Rua/AV
_____, nº _____ bairro
_____, na cidade de Pindamonhangaba, **NÃO** se situa em área de
risco, área de preservação permanente, área de proteção ambiental ou várzeas. Atesta
também que o imóvel **NÃO** é considerado utilidade pública, **NÃO** causa impacto de
vizinhança e ordem urbanística, **NÃO** está em área pública (calçada e vias) e em
ruínas ou mau estado de conservação.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 2021.

(Assinatura)

Nº ART/RRT _____

Nº CREA /CAU _____

ANEXO I
(Lei nº XXXXX/X)



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR
ISABEL DOMINGUES
DD. PREFEITO MUNICIPAL
NESTA**

EU _____

RG _____ CPF/CNPJ _____

Abaixo assinado residente a _____

Número _____ Bairro _____ Cidade _____

CEP: _____ Estado: _____ Compl. _____

E-mail: _____ Telefone (_____)

Vem requerer a Vossa Excelência:

Aprovação de Legalização

Habite-se

* Locatário _____ CPF _____

Local: _____ Nº: _____ Lote: _____

Quadra: _____ Loteamento: _____

Bairro: _____ Sigla: _____

Nestes termos

Pede deferimento

Pindamonhangaba, _____ de _____ de _____

Assinatura - Proprietário

Nome: _____

RG: _____ CPF: _____

OBS: PARA PESSOA JURÍDICA, SE FAZ NECESSÁRIO OS DADOS DO PROPRIETÁRIO (RESPONSÁVEL PELA FIRMA).

ANEXO III
(LEI Nº XX/XXXX)

EXEMPLO PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

LEI COMPLEMENTAR Nº XX de XX de XXXXXX de 2023 **FOLHA ÚNICA**

PLANO DE LOCALIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

PROPRIETÁRIO: _____

LOCAL: RUA _____ Nº _____ LOTE _____ QUADRA _____ URBANIZAÇÃO _____

SITUAÇÃO: _____

ÁREAS (m²):

TERRAÇO	00,00
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO	100,00
TOTAL	100,00

LOC. 1000 - PERÍMETRO

LOC. 1000 - FAV. SU. PERÍMETRO

EXEMPLO COM PNE PARA PONTO COMERCIAL / GALPÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº XX de XX de XXXXXX de 2023 **FOLHA ÚNICA**

PLANO DE LOCALIZAÇÃO DE PONTO COMERCIAL / GALPÃO

PROPRIETÁRIO: _____

LOCAL: RUA _____ Nº _____ LOTE _____ QUADRA _____ URBANIZAÇÃO _____

SITUAÇÃO: _____

ÁREAS (m²):

TERRAÇO	00,00
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO	100,00
TOTAL	100,00

LOC. 1000 - PERÍMETRO

LOC. 1000 - FAV. SU. PERÍMETRO

EXEMPLO DE PROJETO PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR / PRÉDIOS RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº XX de XX de XXXXXX de 2023 **FOLHA ÚNICA**

PLANO DE PROJETO DE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR / PRÉDIOS RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS

PROPRIETÁRIO: _____

LOCAL: RUA _____ Nº _____ LOTE _____ QUADRA _____ URBANIZAÇÃO _____

SITUAÇÃO: _____

ÁREAS (m²):

TERRAÇO	00,00
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO	100,00
TOTAL	100,00

PLANTA BAIXA - FAV. SUPERIOR

PLANTA BAIXA - FAV. INFERIOR

PLANTA TELA - FAV. INFERIOR

PLANTA TELA - FAV. SUPERIOR

ANEXO IV
(Lei nº XXXXX/XXXX)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Proprietário:

RG: _____ CPF: _____

Endereço da Obra: _____

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Declaramos, para os devidos fins de direito, inclusive nas **esferas cível e penal**, que as fotos apresentadas retratam fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 2021.

(Assinatura)

Nº ART/RRT _____

Nº CREA /CAU _____

Assinatura do Proprietário do Imóvel

ANEXO V

(Lei nº XXXXX/XXXX)

**TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE
(REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO)**

_____, CREA/CAU nº _____, abaixo assinado, responsável pela elaboração do Projeto da obra localizada à Rua/Av. _____, nº _____, Lote _____, Quadra _____, Sigla Cadastral nº _____, bairro/loteamento _____, declara para os devidos fins de direito, inclusive nas esferas cível e penal, que o **LEVANTAMENTO, PROJETO E DEMAIS INFORMAÇÕES** apresentados retratam fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 2021.

(Assinatura)

Nº ART/RRT _____

Nº CREA /CAU _____

ANEXO VI

(Lei nº XXXXX/XXXX)

**DECLARAÇÃO
(faixas de alargamento)**

Proprietário: _____

RG: _____ CPF: _____

Endereço da Obra: _____

Na qualidade de proprietário do imóvel supracitado DECLARO estar ciente que a Rua/Avenida _____ é objeto de alargamento conforme o artigo 59 da Lei Complementar nº 09/2008 (Código de Edificações) e que estarei isento de qualquer indenização por parte da Municipalidade, caso a ação seja efetivada.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 2021.

Assinatura do Proprietário do Imóvel

ANEXO VII

(Lei nº XXXXX/XXXX)

Preencher com os seguintes dados para ART- Anotação de Responsabilidade Técnica:

- Finalidade: Cadastral
- Atividade Profissional:
 - Área de Atuação: Construção Civil
- Subárea: Edificação
- Nível de Atuação: Execução
- Atividades: 1- Levantamento 2- Projeto
- Obra/serviço: Legalização de Obra

OBS: Assinalar a Declaração de Acessibilidade excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar.

Preencher com os seguintes dados para RRT- Registro de Responsabilidade Técnica:

- Descrição do serviço: Responsável Técnico pela execução do levantamento e projeto para fins de regularização da obra.
- Grupo: 1-Projeto
 - Atividade: 1.1 - Arquitetura de Edificações
 - 1.1.1- Levantamento arquitetônico
 - 1.1.2-Projeto arquitetônico

OBS: Assinalar a Declaração de Acessibilidade excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar.

ANEXO VIII

(Lei nº XXXXX/XXXX)

AUTORIZAÇÃO

Eu, _____, (nome),
Presidente da Associação _____, conforme
Estatuto (cópia anexa), **AUTORIZO** a regularização do imóvel, objeto do
Protocolo nº _____/2021, de propriedade de _____, localizado
à Rua/AV _____, nº _____, Loteamento
_____, na cidade de Pindamonhangaba. **DECLARO** ainda estar
ciente de que a construção não contempla os índices urbanísticos previstos na
legislação municipal vigente e das normas edilícias instituídas pelo Loteador.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 2021.

Assinatura do Presidente