

LEI Nº. 4.119/2009

Ementa: Dispõe sobre a **regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares** existentes no Município do Paulista e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO PAULISTA,

Faço saber que a Câmara Municipal do Paulista deliberou, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º – Esta Lei define as condições em que poderão ser regularizadas as edificações de uso habitacional e misto que estejam em desacordo com a legislação vigente no Município.

Parágrafo único: Não estão incluídas nesta Lei, as edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, oriundas dos Conjuntos Habitacionais da antiga COHAB (atual PERPART) e as edificações com mais de 01 (um) pavimento executadas de alvenaria estrutural (prédios tipo “caixão”) em todo o Município, que serão tratados por leis específicas.

Art. 2º – Esta Lei se aplica aos imóveis que estiverem concluídos à data de sua publicação e as construções que estiverem em andamento, desde que fique comprovado o seu início anterior à publicação desta Lei, através da apresentação de Nota Fiscal de compra de Material de construção utilizado na obra.

Art. 3º – Não poderão ser regularizadas nos termos desta Lei as edificações que:

- I. Estejam localizadas total ou parcialmente obre logradouros públicos, em faixas de domínio destinadas a alargamento de vias e rodovias ou em áreas destinadas pela Prefeitura para projetos especiais;
- II. Estejam localizadas em áreas “*non edificandi*” definidas pelo Código Florestal, ao longo de rios, canais, lagos, lagoas, em áreas de drenagem de águas pluviais, galerias e outras áreas de preservação ambiental, a não ser com anuência do órgão estadual e/ou municipal de Meio Ambiente;
- III. Estejam localizadas em faixas de domínio ou servidão de linhas de transmissão de alta tensão;
- IV. Estejam localizadas em áreas de riscos assim definidas pela COMDEC - Coordenadoria Municipal de Defesa Civil;
- V. Estejam localizadas em áreas tombadas pela União, Estado ou Município como de preservação histórico-cultural, pois serão tratadas por Lei específica;

- VI. Estejam localizadas em áreas utilizadas por central telefônica, central de TV a cabo, torre de rádio-frequência para estações, mini-estações e micro-estações de rádio-celular, desde que obedeçam as exigências de legislação específica;
- VII. Estejam localizadas em empreendimentos condominiais de uso habitacional, não habitacional ou misto que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, a não ser com a autorização expressa do condomínio em ata de reunião decisória, registrada em Cartório;
- VIII. Não apresentarem vãos de iluminação e ventilação nos seguintes compartimentos: quartos, salas, banheiros, e cozinhas, salvo se tais edificações fizerem parte do acervo histórico **não tombado** do Município, tais como as Vilas Operárias ou os Monumentos isolados, que representem a memória do surgimento da cidade;
- IX. Não apresentarem projetos arquitetônicos aprovados pelo Corpo de bombeiros, nos casos de usos: habitacional multifamiliar, não habitacional ou misto;

Art. 4º – Somente serão regularizadas as edificações que apresentarem condições mínimas de estabilidade, segurança, saneamento, salubridade e todos os requisitos básicos ou minimamente necessários para habitabilidade.

Parágrafo único: Os casos que não atendam aos artigos dispostos na presente Lei serão analisados pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS.

Art. 5º – A Prefeitura pode exigir obras de adequação da edificação a ser regularizada para garantir as condições mínimas necessárias a habitabilidade, além do respeito ao direito de vizinhança;

Art. 6º – No caso do imóvel a ser regularizado apresentar percentual de solo impermeável acima do permitido pela legislação vigente, será exigido a devolução de área máxima possível para solo natural;

Art. 7º – Serão regularizadas as edificações irregulares e/ou clandestinas que estejam em desacordo com a Legislação Urbana vigente no Município, sobretudo quanto aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Desrespeito às posturas Municipais (obra concluída sem legalização, ou seja, sem aprovação do projeto, sem licença para construção e sem Habite-se);
- II. Afastamentos regulares;
- III. Coeficiente de utilização;
- IV. Gabarito;
- V. Salubridade, considerando os vãos de iluminação e ventilação e depósito de lixo;

- VI. Solo natural
- VII. Vagas de estacionamento.

Art. 8º – A regularização das edificações de que trata a presente Lei dependerá de requerimento padrão à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente – SEPLAMA, com apresentação dos seguintes documentos:

- I. Escritura Pública ou Certidão de Propriedade, título de posse, ou documento que conceda direito real de uso, com data atual, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Paulista;
- II. 03(três) jogos do projeto Arquitetônico completo, com plantas de situação, Locação e Coberta, Planta Baixa por pavimento, com no mínimo 02 (dois) cortes e 02 (duas) Fachadas;
- III. Cópia e original para autenticação do registro e Certidão de Débitos (CND), atualizada, o responsável Técnico pela regularização da Edificação na Prefeitura do Paulista (CIM-ISS);
- IV. Laudo de vitoria assinado por responsável técnico para edificações com mais de 70,00m² (setenta metros quadrados) de área total construída existente;
- V. Boletim de Informações Cadastrais (BIC);
- VI. Certidão de Débito de IPTU, com data atualizada;
- VII. Cópia autenticada do parecer da Gerência Regional do Patrimônio da União – GRPU, quando se tratar de terreno de Marinha;
- VIII. Cópia autenticada dos comprovantes de pagamento da COMPESA e CELPE, ou nota fiscal de compra de material de construção utilizado na obra para verificação da data de conclusão do imóvel;
- IX. Comprovante de pagamento de fatura da COMPESA, quando e tratar de imóveis situados em área com rede de esgoto;
- X. Cópia e original para autenticação da Anotação de Responsabilidade técnica – ART, expedida pelo CREA, referente à regularização da obra e pagamento do responsável técnico pela regularização do imóvel;
- XI. Declaração assinada pelo proprietário do imóvel a ser regularizado, isentando a prefeitura de pagamento de futuras indenizações na hipótese de ocorrer desapropriação o imóvel quando este ocupar o afastamento frontal;
- XII. Declaração assinada pelo proprietário garantindo que vedará vãos de ventilação e iluminação, abertos nas alvenarias de fachada da edificação, que item menos de 1,50m (um metro e cinquenta), das divisas laterais e /ou de fundo do lote, caso haja contestação do vizinho.

Art. 9º – A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, determinar vistoria da edificação, por técnicos de seus quadros, para constatar as condições de estabilidade, segurança, salubridade e todos os requisitos básicos para a habitabilidade que uma edificação deve dispor.

Art. 10 – As edificações que abrigarem usos: não habitacional (comerciais, industriais e de serviços) ou misto e que foram regularizadas nos termos desta Lei, não estão isentas da obrigatoriedade de solicitar a Licença de Localização e Funcionamento de suas atividades de acordo com a legislação em vigor;

§ 1º - Também não poderão ser regularizadas as edificações de uso misto, onde o uso não habitacional apresente atividades incompatíveis com o uso habitacional, tais como vacarias, pocilgas, currais, dentre outros que gerem incômodos para a vizinhança por emissão de ruído, produção de resíduos tóxicos ou de odores.

§ 2º - Será permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, no mesmo lote ou terreno, desde que esteja resolvida a acessibilidade para a(s) unidade(s) pleiteada(s).

§ 3º - Nos condomínios, a primeira unidade pleiteada só será regularizada se concluído a parte comum do empreendimento, ou seja, as edificações privativas e as de uso comuns aprovadas e licenciadas na Prefeitura;

§ 4º - Será permitida a regularização da edificação, caso o(s) banheiro(s) possuam exaustão mecânica.

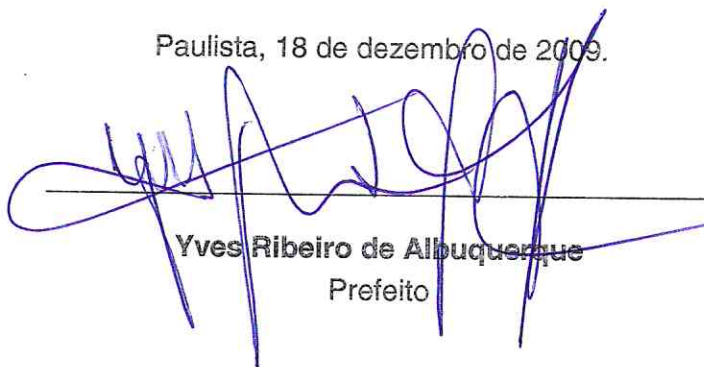
Art. 11 – O valor da Taxa de Regularização será equivalente ao somatório do valor das taxas cobradas para a Aprovação do Projeto, Licença para Construção e Habite-se.

Art. 12 – Com a finalidade de incentivar o término da clandestinidade, será aplicada uma redução de 80% (oitenta por cento) na base de cálculo do ISSQN, regularização das edificações previstas nesta Lei.

Art. 13 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação com prazo de vigência de um ano.

Art. 14 – Revogam-se as disposições em contrário.

Paulista, 18 de dezembro de 2009.



Yves Ribeiro de Albuquerque
Prefeito