

LEI COMPLEMENTAR Nº 163/2017
DE 28 DE AGOSTO DE 2017

DISPÕE SOBRE: A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IMPLEMENTADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, PORTADORAS DE ESTABILIDADE ESTRUTURAL, CONCLUÍDAS ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTA LEI.

EDUARDO CORRÊA SOTANA, Prefeito Municipal de Maracáí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Maracáí **APROVOU** e eu **SANCIONO** e **PROMULGO** a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A regularização de edificações já consolidadas até a data de publicação desta lei e implementadas em desacordo com o disposto nas normatizações pertinentes, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

§ 1º. Consideram-se regulares as edificações que possuírem o "Habite-se", mantidas as características originais de projeto aprovado.

§ 2º. Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio;

§ 3º. Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município na forma de certidão de existência do imóvel edificado, requerida no departamento de Tributação, comprovando que a área do mesmo já existe anteriormente à data de publicação da presente lei;

Art. 2º. Serão regularizadas as edificações que estiverem divergentes com o Código Sanitário do Estado de São Paulo e que tenham sido concluídas até a data de publicação desta lei, desde que localizadas em área regular; não se situem sobre área pública; que já estejam com volumetria constituída na data publicação desta lei; não interfiram no

sistema de circulação de pedestres e veículos; não causem risco ou prejuízo a imóveis vizinhos; e não possuam impedimentos quanto ao Código Civil, em especial, no tocante aos direitos de vizinhança.

Art. 3º. A proposta de regularização poderá ser vetada quando o Poder Executivo Municipal, através do Departamento de Engenharia, locado na Secretaria de Planejamento, Gestão e Tecnologia, disciplinando como atribuição técnica, sem prejuízo de outras a serem normatizadas, expedir parecer em caso de edificação que cause danos à cidade ou ao patrimônio público.

§ 1º. As edificações serão regularizadas, nos termos desta Lei, mediante processo administrativo.

§ 2º. Poder Executivo Municipal, através do Departamento de Engenharia, locado na Secretaria de Planejamento, Gestão e Tecnologia poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a permeabilidade, a acessibilidade e a conformidade do uso.

Art. 4º. As edificações para estarem aptas a serem regularizadas nos termos da presente Lei, por ocasião do "*habite-se*", deverão estar com seus débitos de taxas e impostos quitados junto a Fazenda Municipal.

Art. 5º. Não serão passíveis de regularização as edificações:

I - que estejam em faixas não edificantes de linhas de transmissão de energia de alta tensão ou oleodutos e servidão administrativa;

II - que estejam implantadas em Áreas de Preservação Ambiental, bem como em faixas marginais de proteção, exceto nos casos em que seja possível a regularização pelos órgãos ambientais competentes;

III - que estejam edificadas sobre área de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações.

IV - que estejam em área de risco geológico;

V - que estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei.

VI - que estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos que não foram objeto de regularização fundiária, ou que avancem sobre eles.

§ único. Excetuam-se do inciso VI do caput deste artigo as saliências que avancem até 30% do passeio público e no máximo 1,00 m (hum metro), desde que apresentem altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio público.

CAPITULO II **DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA**

Art. 6º. As edificações residenciais uni familiares, poderão ser regularizadas mediante a apresentação de:

I - requerimento padrão específico para REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE, conforme Anexo I desta Lei;

II - cópia das guias de recolhimento das taxas municipais correspondentes ao requerimento conforme legislação vigente;

II - certidão de existência do imóvel edificado, requerida no departamento de Tributação, comprovando que a área a ser regularizada já existe anteriormente (admitindo uma margem de erro em relação a esta área em até 10-20%) à data de publicação desta lei;

III - cópia de documento que comprove a propriedade e/ou posse do terreno do imóvel, tal como matrícula individualizada do imóvel atualizada, instrumento particular de compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição; carta de aforamento, certidão de registro de imóveis, ou semelhante desde que, obrigatoriamente, não seja emanado pela prefeitura Municipal ou qualquer um de seus departamentos, onde esteja especificado a localização e dimensões do lote;

IV - projeto arquitetônico completo nos termos do disposto na NBR 6492 - Representação de Projetos de Arquitetura e na NBR 13532 - Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura [4 (quatro) vias no mínimo];

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de elaboração de projeto e regularização;

VI - laudo técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural [4 (quatro) cópias, no mínimo], e demais requisitos constantes do Anexo II desta Lei;



Art. 7º. As edificações de uso residencial multifamiliar e não residencial, ou de uso misto, também poderão ser regularizadas mediante a apresentação dos mesmos documentos do Artigo anterior, acrescidas de:

I - cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (AVCB) de acordo com o Decreto Estadual Nº 56.819, de 10 de março de 2011;

II - certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso.

Art. 8º. O Departamento técnico da Prefeitura Municipal de Maracáí poderá determinar correções ou retificações bem como exigir informações, complementações, esclarecimentos e documentos, sempre que necessário ao cumprimento das disposições desta Lei e das Normas Técnicas vigentes.

Art. 9º. O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição do "habite-se".

§ 1º. Para a emissão do "habite-se", o passeio público deverá atender ao disposto na legislação vigente. Caso contrário deverá ser realizada reforma do passeio na faixa de acordo com a Norma de Acessibilidade (NBR-9050/15).

§ 2º. Constatada alguma irregularidade entre a situação apresentada em projeto e a situação fática, por ocasião da vistoria, o proprietário será notificado para promover a regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º. Somente o proprietário da área pode requerer a regularização.

CAPITULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir de sua publicação.

Art. 11. O Poder Executivo municipal disciplinará através de Decreto a aplicabilidade de multa, sistematizando sua aplicação. O valor monetário oriundo das multas aplicadas decorrentes desta Lei será integralmente depositado junto ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.



Art. 12. Esta LEI entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Maracáí (SP), 28 de agosto de 2017.

EDUARDO CORREA SOTANA
Prefeito Municipal





ANEXO I

**LEI COMPLEMENTAR Nº 163/2017
DE 28 DE AGOSTO DE 2017**

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE MARACÁÍ, ESTADO DE SÃO PAULO.

Proprietário: _____

Endereço: _____ Fone: _____

Responsável Técnico: _____ CREA/CAU: _____

Endereço: _____ Fone: _____

Requer: () Regularização e Habite-se de edificações, conforme Lei Complementar n. ____/17

Observações: _____

Desde já declaramos que a referida edificação não possui impedimento quanto ao Código Civil, especialmente no tocante a direitos de vizinhança.

Nestes termos pede deferimento.

Maracáí - SP, ____ de _____ de 201__

Assinatura do proprietário

Assinatura do responsável técnico



ANEXO II

**LEI COMPLEMENTAR Nº 163/2017
DE 28 DE AGOSTO DE 2017**

**REQUISITOS MÍNIMOS
LAUDO TÉCNICO DESCRITIVO**

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. FINALIDADE DO LAUDO: | 3.5 Forro: |
| 1.1 Nº ART/CAU: | 3.6 Cobertura: |
| 2. DADOS DO IMÓVEL | 3.7 Aberturas: |
| 2.1 Endereço: | 3.8 Pé Direito: |
| 2.2 Proprietário: | 3.9 Pintura: |
| 2.3 Uso: | 4. INSTALAÇÕES |
| 2.4 Área: | 4.1 Instalações Hidrossanitárias: |
| 3. SISTEMA CONSTRUTIVO | 4.2 Instalações Elétricas: |
| 3.1 Fundação: | 5. PARECER TÉCNICO |
| 3.2 Piso: | 6. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO
DO RESPONSÁVEL TÉCNICO |
| 3.3 Paredes: | 7. ASSINATURAS |
| 3.4 Revestimentos: | 8. LOCAL E DATA |

Maracáí (SP), 28 de agosto de 2017.

EDUARDO CORREA SOTANA
Prefeito Municipal