



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

Folha n.º 02 do proc. Nº 03071 de 2018 (a).....

OFÍCIO GP. Nº.554/2018

3071

Proc. nº. 15462/2017-1

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:

Justiça e Habitação e de
Finanças e Orçamento
06 / 07 / 2018

J. W. L.
PRESIDENTE

São Caetano do Sul, 28 de junho de 2.018.

Senhor Presidente,

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que **“DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Os incentivos trazidos pela Lei Municipal nº 5.589, de 07 de dezembro de 2017, quanto à regularização de edificações com medidas compensatórias, alcançou seus objetivos enquanto vigorava até 10 de julho de 2018, por ser uma lei temporária.

Considerando a possibilidade de atender um maior número de casos de regularização de imóveis, apresentamos nova proposta legislativa.

A presente proposta prevê a regularização de imóveis construídos irregularmente e que não tenham problemas técnicos, como acessibilidade, desempenho, segurança e salubridade, de modo que sua regularização ocorra por meio de uma compensação coletiva incluindo agora a possibilidade de regularização dos imóveis com testada pela Estrada das Lágrimas, que também é um corredor viário semelhante a Guido Aliberti, dessa forma abriremos oportunidade aos munícipes que se enquadram nesta situação.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo



São estas, em síntese, as justificativas que devem ser consignadas nesta Mensagem, aguardando o pleno acolhimento por parte dos ilustres Membros do Poder Legislativo, ao mesmo tempo em que solicitamos seja o presente Projeto, dada à relevância da matéria, apreciado em regime de urgência, nos termos do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

JOSE AURICCHIO JUNIOR

Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Dr. Pio Mielo

DD. Presidente da Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Nesta



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

04
/

Proc. nº. 15462/2017-1

PROJETO DE LEI Nº. DE DE DE 2018.

“DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM
MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.”

JOSE AURICCHIO JUNIOR, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas nos termos do art. 69, inciso XI da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte **LEI**:

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1º Para fins de implementação da presente Lei de Incentivo à Regularização de Edificações – LIRE CONSERVAÇÃO, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a expedir alvarás de conservação às edificações construídas irregularmente, desde que atendidas às condições estabelecidas na presente Lei.

Art. 2º A LIRE CONSERVAÇÃO se aplica somente às edificações concluídas até a data de sua promulgação, que apresentem condições mínimas de habitabilidade, aqui compreendidas como acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e desempenho.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

05
f

Art. 3º Quanto aos usos, os imóveis a serem regularizados deverão estar em conformidade com a Lei de Zoneamento Estratégico do Município - Lei Municipal nº 4.944, de 27, de outubro de 2010 e posteriores modificações.

Art. 4º Poderão ser aceitos usos e/ou atividades não permitidos, desde que anteriormente autorizados oficialmente pelo órgão competente da Prefeitura em sua instalação ou funcionamento.

Art. 5º Os benefícios desta Lei não se aplicam às edificações:

I - de uso não residencial unifamiliar se localizados em vilas ou locais com entradas particulares ou similares;

II - de "Habitação Coletiva – Cortiço", os quais devem ser regularizados conforme a Lei Municipal nº. 3.961, de 25 de abril de 2001;

III - situadas, conforme Lei de Zoneamento Estratégico do Município - Lei Municipal nº 4.944/2010 e posteriores modificações -, na Z-10 (Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica), na Z-12 (Zona Especial de Verticalização) e na Z-2 (Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica), com exceção das edificações, a saber:

a) com testada para a Avenida Guido Aliberti desde que não possuam ligação com lotes contíguos sem a referida testada;

b) com testada para a Estrada das Lágrimas nos lotes originalmente especificados para fins exclusivamente comerciais ou de serviços.

Art. 6º Dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente, as regularizações de edificações tombadas, preservadas, de interesse público de preservação, ou quando estiverem contidas em perímetro ou raio envoltório destes referidos bens.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

06
f

CAPÍTULO II
DO DESEMPENHO, SEGURANÇA E ACESSIBILIDADE

Art. 7º Para a obtenção dos benefícios previstos nesta Lei, inclusive quanto à averiguação de segurança e acessibilidade, a Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul verificará as seguintes condições e documentos:

I - existência de área permeável ou reservatório de retenção de águas pluviais, em conformidade com a Lei de Zoneamento Estratégico do Município, Lei nº 4.944, de 27/10/2010 e posteriores modificações, cujas exigências estarão devidamente indicadas nas peças gráficas e sujeitas à fiscalização da Prefeitura, requisito este dispensável apenas quando:

a) o terreno possuir área total menor que 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) não houver solução técnica para atendimento desta exigência, quando então deverá haver contrapartida em forma de mudas de árvores nativas, na proporção de uma unidade arbórea para cada fração de 100m² (cem metros quadrados) de área total construída no imóvel (existente e a regularizar).

II - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB atualizado, para os imóveis que se enquadrarem Lei Municipal nº 1.978, de 05 de setembro de 1972 e legislação pertinente;

III – acessibilidade, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.207/2004, bem como demais legislações federal e estadual vigentes, cujas exigências estarão devidamente indicadas nas peças gráficas e sujeitas à fiscalização da Prefeitura.

Parágrafo único. Independentemente da contrapartida estabelecida na alínea “b”, do inciso I deste artigo, para cada imóvel a ser regularizado deverá ser doado ao menos 1 (um) exemplar arbóreo de espécie nativa, visando o resgate de carbono no espaço do Município.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

07
f

Art. 8º Quando forem necessárias execuções de melhorias, para enquadramento na presente Lei, poderá ser concedido prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, se devidamente justificado por escrito pelo requerente.

Parágrafo único. O requerente poderá apresentar soluções técnicas inovadoras ou não usuais de Arquitetura e Engenharia, desde que justificadas preferencialmente pela Norma Técnica de Desempenho (NBR 15.575) ou outras soluções previstas em NBR, submetidas à avaliação do órgão competente da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul.

CAPÍTULO III
DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 9º Para a obtenção dos benefícios previstos nesta LIRE-CONSERVAÇÃO, o interessado protocolará na Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, para análise técnica, os seguintes documentos:

I - requerimento, conforme formulário padrão, devidamente preenchido em nome do proprietário e assinado pelo mesmo, ou seu representante legal mediante procuração;

II – cópia do lançamento mais recente do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

III – cópia do título de propriedade atualizado do imóvel, conforme exigência da legislação específica, preferencialmente a matrícula do imóvel obtida no Cartório de Registro de Imóveis;

IV – projeto completo, em 2 (duas) vias, conforme padrão da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, indicando a totalidade do imóvel, composta de plantas, cortes e fachadas da edificação, observando as normas em vigor e obedecendo, ainda, os seguintes requisitos:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

a) identificar o terreno e as partes das edificações existentes e a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;

b) indicar o número do processo administrativo que comprove a regularidade da construção existente, se houver, ou ser acompanhada de cópia de documento anterior: projeto aprovado, Alvará ou Habite-se

c) conter nomes e assinaturas dos proprietários do imóvel, sendo que, no caso de condomínio, deverá conter também a assinatura do síndico;

d) conter nome, dados e assinatura de profissional legalmente habilitado e devidamente cadastrado no expediente da Secretaria Municipal de Obras e Habitação – SEOHAB.

V – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, com comprovação de recolhimento;

VI – projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, o que for pertinente;

VII - anuência de todos os condôminos, nos casos de regularização de áreas em condomínios;

VIII – outros documentos que o órgão competente julgar necessário.

Art.10 O órgão competente expedirá comunicados no processo administrativo, quando forem detectados elementos incompletos e/ou incorretos, ao proprietário ou profissional responsável que deverá:

I – no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da data do recebimento do comunicado, fornecer as complementações e/ou correções necessárias no processo, prazo



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

09
/

que poderá ser prorrogado por período não superior a 30 (trinta) dias, desde que tal prorrogação seja devidamente justificada na solicitação e aceita pelo órgão competente;

II – adequar a obra no local, em atendimento às exigências legais, dentro do prazo estabelecido pelo órgão competente, sob pena de multa e/ou, a critério da SEOHAB, indeferimento do pedido inicial ou adotada providência de acordo com a Lei.

Art.11 O proprietário ou profissional responsável poderá protocolar requerimento de reconsideração do despacho de indeferimento ou de defesa de multa, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da ciência do despacho, com a devida justificativa para análise do órgão competente.

Art.12 O deferimento do pedido inicial ficará condicionado à quitação de todos os débitos municipais incidentes sobre o imóvel ou comprovação de parcelamento de eventuais débitos sem parcelas em atraso.

Art.13 A contar da data da publicação do deferimento do pedido inicial, será concedido o prazo máximo de 30 (trinta) dias para recolhimento dos impostos e taxas referentes à conservação, sendo que após esse prazo, não tendo sido quitados os mesmos ou formalizado acordo nos termos da legislação específica, todos os débitos serão inscritos na Dívida Ativa do Município.

CAPÍTULO IV

DOS IMPOSTOS, TAXAS E MEDIDAS COMPENSATÓRIAS.

Art. 14 Os impostos e taxas de alvará de conservação e habite-se definitivo, relativos à regularização e correspondentes à área a ser conservada, inclusive o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, previstos no Código Tributário vigente no Município, nos termos desta Lei, incidirão da seguinte forma:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

10
f

I - Alvará de Conservação: será recolhido o quántuplo dos Impostos e Taxas incidentes sobre a área a ser regularizada, conforme os usos previstos no Código Tributário vigente no Município;

II - Habite-se Definitivo;

a) para imóvel residencial unifamiliar: será cobrado 1,5 (um vírgula cinco) vezes o valor dos impostos e taxas incidentes sobre a área a ser conservada;

b) para imóvel residencial multifamiliar: será cobrado o quádruplo do valor dos impostos e taxas incidentes sobre a área a ser conservada;

c) para imóvel industrial, comercial ou de serviços: será cobrado o triplo do valor dos impostos e Taxas incidentes sobre a área a ser conservada;

d) para imóvel com área de terreno total menor que 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados): será cobrado 1,5 (um vírgula cinco) vezes o valor dos impostos e taxas incidentes sobre a área a ser conservada.

§1º No caso de uso misto do imóvel (residencial/comercial/industrial), a cobrança será relativa aos respectivos usos e proporcional às áreas construídas.

§ 2º Os valores apurados referentes a impostos e taxas poderão ser parcelados em até 12 (doze) parcelas iguais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo índice IGP-M, mediante 'Termo de Confissão e Parcelamento de Dívida', observando a parcela mínima de R\$100,00 (cem reais).

Art. 15 Além dos recolhimentos já referidos na presente LIRE-CONSERVAÇÃO, haverá ainda a incidência de uma contrapartida social destinada ao FUMURB e FMHIS.

§1º A contrapartida social será apurada sobre a área total construída (regular e a regularizar), tendo como base de cálculo o valor do CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil, utilizando o índice PIS da tabela mais recente emitida pelo SINDUSCON-SP, sem desoneração, cujo recolhimento será efetuado através de guias apropriadas, da seguinte forma:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

11

I - 1% (um por cento) do valor apurado será destinado para o FUMURB - Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana;

II - 1% (um por cento) do valor apurado será destinado para o FMHIS - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 2º Os valores apurados referentes a impostos e taxas poderão ser parcelados em até 12 (doze) parcelas iguais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo índice IGP-M, mediante 'Termo de Confissão e Parcelamento de Dívida', observando a parcela mínima de R\$100,00 (cem reais).

Art. 16 O Alvará de Conservação e o Habite-se Definitivo, somente serão expedidos após cumprimento integral da presente Lei, inclusive o pagamento total dos valores apurados, ou quitação da primeira parcela do acordo formalizado para o pagamento parcelado.

Art. 17 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentais próprias, suplementadas se necessário.

Art. 18 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e vigorará por 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Poder Executivo Municipal.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul,de.....de....., 141º da fundação da cidade e 70º de sua emancipação Político-Administrativa.

JOSE AURICCHIO JUNIOR

Prefeito Municipal

*Câmara Municipal de São Caetano do Sul*ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA14
PROC. Nº 3071/2018**AUTOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL****ASS.: PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.****PARECER Nº 300, DA SEGUNDA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2017-2018, DA DÉCIMA-SÉTIMA LEGISLATURA, DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO.**

De autoria do Poder Executivo, o projeto de lei em epígrafe tem por finalidade dispor sobre incentivos à regularização de edificações com medidas compensatórias e dá outras providências.

Em seguida, a propositura foi encaminhada a esta Comissão de Justiça e Redação, para ser examinada nos aspectos legais, constitucionais e jurídicos, conforme dispõe o artigo 38 e parágrafos do Regimento Interno desta Casa.

Da mensagem que acompanha o projeto de lei em tela, é possível extrair *“Os incentivos trazidos pela Lei Municipal nº 5.589, de 07 de dezembro de 2017, quanto à regularização de edificações com medidas compensatórias, alcançou seus objetivos enquanto vigorava até 10 de julho de 2018, por ser uma lei temporária.*

Prosseguindo: *“Considerando a possibilidade de atender um maior número de casos de regularização de imóveis, apresentamos nova proposta legislativa.”*

E mais: *“A presente proposta prevê a regularização de imóveis construídos irregularmente e que não tenham problemas técnicos, como acessibilidade, desempenho, segurança e salubridade, de modo que sua regularização ocorra por meio de uma compensação coletiva incluindo agora a possibilidade de regularização dos imóveis com testada pela Estrada das Lágrimas, que também é um corredor viário semelhante a Guido Aliberti, dessa forma abriremos oportunidade aos munícipes que se enquadram nesta situação.”*

*Câmara Municipal de São Caetano do Sul*ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

2

15
PROC. Nº 3071/18

Finalizando: “São estas, em síntese, as justificativas que devem ser consignadas nesta Mensagem, aguardando o pleno acolhimento por parte dos ilustres Membros do Poder Legislativo, ao mesmo tempo em que solicitamos seja o presente Projeto, dada à relevância da matéria, apreciado em regime de urgência, nos termos do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.”

A matéria é de natureza legislativa, inexistindo óbices quanto à sua regular tramitação.

Diante do exposto, é, portanto, **FAVORÁVEL**, esta manifestação pela aprovação do Projeto de Lei ora em exame.

É o parecer.

RELATOR:

Sala de Reuniões, 10 de julho de 2018.

PRESIDENTE:

Aprovado na reunião extraordinária de 10.07.18

*Câmara Municipal de São Caetano do Sul*ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA**PROC. Nº 3071/2018****AUTOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL****ASS.: PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.****PARECER Nº 239, DA SEGUNDA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2017-2018, DA DÉCIMA-SÉTIMA LEGISLATURA, DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.**

De autoria do Poder Executivo, o projeto de lei em epígrafe tem por finalidade dispor sobre incentivos à regularização de edificações com medidas compensatórias e dá outras providências.

A seguir, no processo de tramitação, foi encaminhado à Comissão de Justiça e Redação que, no seu parecer, concluiu não haver óbice de ordem constitucional, legal ou jurídica que impeça sua posterior aprovação, sendo, portanto, favorável o mesmo.

Logo após, foi enviado a esta Comissão de Finanças e Orçamento para examinar a presente matéria, segundo o artigo 39, incisos e parágrafos do Regimento Interno deste Legislativo.

Ao analisarmos o presente projeto de lei, constatamos que a propositura encontra-se em conformidade com os dispositivos constituídos, não havendo óbices, portanto, quanto à parte financeiro/orçamentária.

17



Câmara Municipal de São Caetano do Sul
ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

2

18

PROC. Nº 3071/18

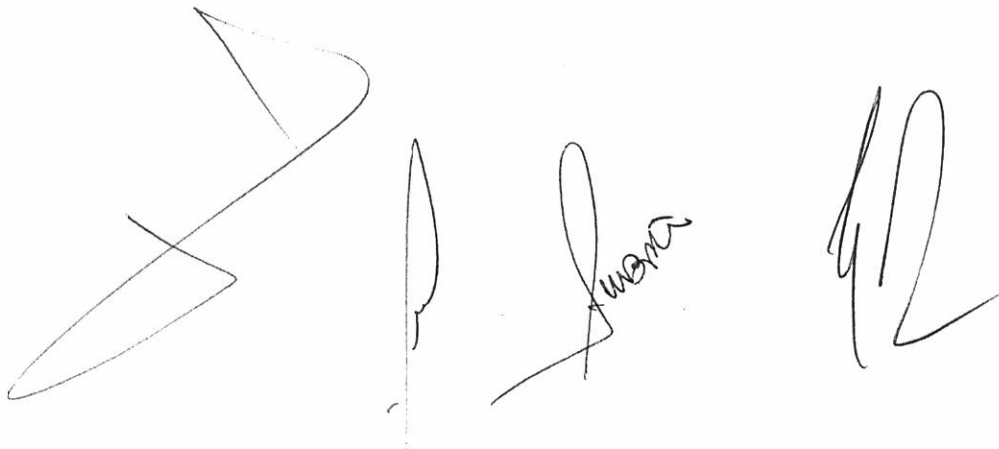
Ante o exposto, nosso parecer é,
portanto, **FAVORÁVEL** ao projeto de lei ora sob exame.

É o parecer.



RELATOR:

Sala de Reuniões, 10 de julho de 2018.



PRESIDENTE:

Aprovado na reunião extraordinária de 10.07.18