Folha n.º 02 do proc.
Nº 3561 de 2022
(a)

3561

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO CAETANO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

À(S) COMISSÃO(ÕES) DE:
Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento
01 / 11 /2022
PRESIDENTE

Processo nº 15462/2017 - I

OFÍCIO GP. Nº 348/2022

São Caetano do Sul, 20 de outubro de 2022.

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 5.814, de 17 de dezembro de 2019, quanto à regularização de edificações com medidas compensatórias, alcançou seus objetivos enquanto vigorou.

Considerando a possibilidade de atender um número maior 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 com recolhimento de taxa e impostos diferenciados.

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,

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
ANACLETO CAMPANELLA JÚNIOR
DD. Presidente, da Câmara Municipal de São Caetano do Sul
Nesta

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO CAETANO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Proc. nº 15.462/2017 – I Volume

LEI Nº ..... DE ..... DE.....DE 2022

"DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM MEDIDAS COMPENSATÓRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR, Prefeito do Município de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas nos termos do art. 69, 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 Esta Lei 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.

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

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 seguintes edificações:

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

II – de "Habitação Coletiva – Cortiço", as quais devem ser regularizadas 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, de 2010 e posteriores alterações, 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.

CAPÍTULO II
DO DESEMPENHO, SEGURANÇA E ACESSIBILIDADE

Art. 7º Para 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 2010 e posteriores alterações, 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 125 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) não houver solução técnica para atendimento dessa exigência, quando então deverá haver contrapartida em forma de mudas de árvores nativas, na proporção de uma unidade arbórea para cada fração de 100m^2 (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 na legislação pertinente, em especial as normas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo;

III - Acessibilidade, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.207, de 03 de março de 2004, bem como demais legislações federal e estadual vigentes, cujas exigências serão:

a) devidamente indicadas nas peças gráficas e sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

b) casos excepcionais, quando devidamente justificada a impraticabilidade da adequação, poderão ter alguma flexibilização, após análise de uma comissão do departamento municipal competente.

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.

CAPÍTULO III
DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 9º Para a obtenção dos benefícios previstos nesta Lei, o interessado protocolará no Atende Fácil, 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 por plantas, cortes e fachadas da edificação, observando, ainda, os seguintes requisitos:

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, contados a partir da data do recebimento do comunicado, fornecer as complementações e/ou correções necessárias no processo, prazo 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 à presente Lei, dentro do prazo estabelecido pelo órgão competente, sob pena de multa e/ou, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Habitação – SEOHAB, de indeferimento do pedido inicial, ou adotada providência de acordo com a presente 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 30 (trinta) 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 do deferimento do pedido inicial, será concedido o prazo máximo de 30 (trinta) dias para recolhimento dos impostos e taxas referentes à conservação.

Parágrafo único. 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 E TAXAS

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:

I – Alvará de Conservação: será recolhido o valor dos Impostos e Taxas incidentes sobre a área a ser regularizada, relativamente aos valores estabelecidos pelo Código Tributário vigente no Município, observando o uso especifico: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços ou industrial;

II – Habite-se Definitivo: será recolhido o valor dos Impostos e Taxas incidentes sobre a área a ser regularizada, relativamente aos valores estabelecidos pelo Código Tributário vigente no Município, observando o uso especifico: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços ou industrial.

§ 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 conforme legislação vigente.

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO CAETANO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Art. 15 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. 16 As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta da dotação orçamentária própria, suplementada, se necessário.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e vigorará por 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, a critério do Poder Executivo Municipal.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, ...de.....de 2022, 146º da fundação da cidade e 74º de sua emancipação Político-Administrativa.

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

PROC. Nº 3561/2022

AUTOR: PREFEITURA MUNICIPAL

ASS.: PROJETO DE LEI QUE "DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM MEDIDAS COMPENSATÓRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

PARECER Nº 578, DA SEGUNDA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2021-2022, DA DÉCIMA-OITAVA 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 5.814, de 17 de dezembro de 2019, quanto à regularização de edificações com medidas compensatórias, alcançou seus objetivos enquanto vigorou"*

PROC. Nº 3561/2022

Continuando: *"Considerando a possibilidade de atender um número maior 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 com recolhimento de taxa e impostos diferenciados"*

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

14

PROC. Nº 3561/2022

São Caetano do Sul, 03 de novembro de 2022

Marcos Sérgio Gonçalves Fontes
Presidente

Marcos Sérgio Gonçalves Fontes
Relator

Membros:

Ver. José Messias dos Santos

Ver. Américo Scucuglia Junior

Aprovado na reunião extraordinária de 03.11.22

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA 16

PROC. Nº 3561/2022
AUTOR: PREFEITURA MUNICIPAL
ASS.: PROJETO DE LEI QUE "DISPÕE SOBRE INCENTIVOS À REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES COM MEDIDAS COMPENSATÓRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

PARECER Nº 226, DA SEGUNDA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2021-2022, DA DÉCIMA-OITAVA 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.

Prosseguindo, conforme os ditames estatuídos no artigo 39, incisos e parágrafos, da Resolução nº 797 (Regimento Interno), cabe, agora, a esta Comissão de Finanças e Orçamento examinar a presente matéria.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

PROC. Nº 3561/2022

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

São Caetano do Sul, 04 de novembro de 2022

Ver. Daniel F. Córdoba Barbosa
Presidente

Ver. Gilberto Costa Marques
Relator

Membros:

Ver. Roberto Luiz Vidoski

Ver. Ubiratan Ribeiro Figueiredo

Ver. Thaiane Spinello

Aprovado na reunião extraordinária de 04.11.22