



GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 037/2021

EMENTA: Dispõe sobre a regularização de edificações erigidas sem a devida legalização perante o Município do Paulista e dá outras providências.

APROVADO

15/04/2021

Diretor Legislativo

Art. 1º. Esta Lei define as condições em que poderão ser regularizadas edificações de uso Habitacional, Não Habitacional e Misto que se encontrem concluídas sem a devida legalização perante o Município.

Art. 2º. Esta Lei se aplica às edificações prediais com ou sem acréscimos de área que se encontrem totalmente concluídas que não obedeceram ao trâmite processual de **Legalização** perante a Prefeitura, ou seja, não obtiveram a Aprovação do Projeto Arquitetônico, a Licença de Construção e o Habite-se/Aceite-se.

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

- I. Edificações oriundas dos Núcleos Habitacionais da antiga COHAB (atual PERPART), salvo os casos de reformas, cujas edificações originais estiverem devidamente registradas em um dos Cartórios do Registro Geral de Imóveis do Paulista. Também não serão regularizadas edificações com mais de 02 (dois) e até 04 (quatro) pavimentos, executadas em alvenaria estrutural, conhecidas como prédios tipo “caixão”, enquanto tais Núcleos não estiverem regularizados perante o Município;



GABINETE DO PREFEITO

- II. Estejam localizadas total ou parcialmente sobre logradouros públicos, em faixas de domínio destinadas a alargamento de vias e rodovias ou em áreas destinadas pela Prefeitura para projetos especiais;
- III. Estejam localizadas em áreas "*non aedificandi*", definidas pela Lei Federal nº. 12.651/2012 – 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;
- IV. Estejam localizadas em faixas de domínio ou servidões sob linhas de transmissão de energia elétrica de alta e média tensões, ou sobre linhas de gasodutos;
- V. Estejam localizadas em áreas de risco elencadas pela Secretaria Municipal de Segurança Cidadã e Mobilidade;
- VI. Estejam localizadas em sítios tombados pela União, Estado ou Município como de preservação histórico-cultural, pois serão tratadas por lei específica;
- VII. 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 às exigências de legislação específica;
- VIII. 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 autorização expressa do Condomínio em ata de reunião decisória, registrada em



GABINETE DO PREFEITO

Cartório;

- IX. Não apresentem vãos de iluminação e ventilação nos seguintes compartimentos: quartos, salas, banheiros e cozinhas, salvo se existirem impossibilidades físicas para abertura de tais vãos ou se as edificações fizerem parte do acervo histórico do Município, tais como: Vilas Operárias ou Monumentos isolados, que representam a memória do surgimento da Cidade que, neste caso, serão analisadas e enquadradas exclusivamente pela CEAUS - Comissão Especial de Análise de Uso do Solo através de parecer próprio;
- X. Não apresentem projetos arquitetônicos aprovados pelo Corpo de Bombeiros, nos casos de uso: Habitacional Multifamiliar, Não Habitacional ou Misto;
- XI. Unidade habitacional autônoma erigida completamente no perímetro do Afastamento Regulamentar Frontal do lote.

Art. 4º. No caso de unidades que não possuam vãos de ventilação natural, será permitida a sua regularização, caso o(s) banheiro(s) possua(m) exaustão mecânica.

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

Art. 6º. Caso o imóvel predial a ser regularizado apresente percentual de solo permeável menor que o previsto na legislação urbana vigente, será exigido o máximo possível de devolução da área de solo natural.



GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º. As edificações/reformas tratadas por esta Lei serão regularizadas a partir do seguinte critério: identificação do(s) parâmetro(s) urbanístico(s) desrespeitado(s) e gravidade da infração, onde cada item desrespeitado corresponderá a uma multa, cujo percentual incidirá sobre o valor global da taxa de legalização (aprovação do projeto arquitetônico + licença de construção + habite-se/aceite-se) do imóvel, devido à gravidade da não observância às normas e parâmetros urbanísticos, a seguir enumerados e qualificados:

- I. Legalização - Processo que engloba os seguintes procedimentos administrativos: Aprovação do Projeto Arquitetônico, a Licença de Construção e a Concessão de Habite-se/Aceite-se, cuja infração remete à multa de 40% (quarenta por cento);
- II. Dimensionamento dos Compartimentos - Não atendimento às dimensões mínimas dos compartimentos, infração remete à multa de 10% (dez por cento);
- III. Acessibilidade - Possibilidade e condição de alcance para utilização, segurança e autonomia de edificações, espaços, mobiliários e equipamentos urbanos (NBR 9050), cuja infração remete à multa de 15% (quinze por cento);
- IV. Incômodo a Vizinhança - São consideradas atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança - APGI, aqueles que emitem sons e ruídos, poluição atmosférica, riscos à segurança, e resíduos com exigências sanitárias, cuja infração remete à multa de 15% (quinze por cento);
- V. Afastamento Regulamentar Frontal - Distância que separa uma construção da divisa frontal do lote, cuja infração remete à multa de 10% (dez por



GABINETE DO PREFEITO

cento);

- VI. Coeficiente de Utilização - Índice definido por Zona Territorial que multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando, juntamente com os demais parâmetros urbanísticos, o potencial construtivo do terreno, cuja infração remete à multa de 10% (dez por cento);
- VII. Gabarito (altura máxima da edificação) - É a dimensão vertical medida desde a cota de soleira, até o ponto mais alto da edificação. Entende-se por Cota de soleira a medida do meio fio até o nível do primeiro piso da edificação, cuja infração remete à multa de 12% (doze por cento);
- VIII. Salubridade da edificação - Expressa pelos vãos de iluminação e ventilação, pelo depósito de lixo e pela cota de nível do piso da edificação, cuja infração remete à multa de 15% (quinze por cento);
- IX. Solo Natural - Percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por zona territorial, cuja infração remete à multa de 15 (quinze por cento);
- X. Vagas de Estacionamento - Dimensões mínimas estabelecidas pela legislação urbana, no interior do lote/terreno/gleba privada, destinada a guarda de veículo, cuja infração remete à multa de 10% (dez por cento);

Parágrafo Único: quando tratar-se de Habitação Unifamiliar em Conjunto ou Multifamiliar, independentemente das infrações cometidas e pela(s) gravidade(s) da(s) infração(ões), os valores serão acrescidos de multa de 400% (quatrocentos) por cento.



GABINETE DO PREFEITO

Art. 8º. O valor final para Regularização da Edificação será a composição do valor da Taxa de Serviço acrescida do valor da(s) multa(s) correspondente(s) à infração(ões) cometida(s), conforme aqui estabelecidas.

§ 1º. O valor da Taxa de Serviço cobrado para regularização da edificação ou reforma deverá ser igual ao somatório dos valores equivalentes às taxas para Aprovação do Projeto Arquitetônico, Licença de Construção e Habite-se/Aceite-se.

§ 2º. A Multa por gravidade da infração será lançada ao imóvel predial que não observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Artigo 7º desta Lei e o seu valor final será correspondente ao somatório dos valores parciais estabelecidos pelos percentuais de gravidade das infrações cometidas.

Art. 9º. A Edificação ou Reforma será regularizada pelo Município após vistoria técnica para constatar se a obra foi executada rigorosamente de acordo com o projeto arquitetônico apresentado e se foram atendidas as condições de estabilidade, segurança, salubridade e demais requisitos básicos para a sua habitabilidade.

Art. 10. A regularização da edificação/reforma de que trata a presente Lei dependerá de requerimento padrão, disponibilizado no Protocolo Geral da SEDURTMA – Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente, acompanhado da seguinte documentação:

- I. Escritura Pública ou Certidão de Propriedade do terreno onde está edificado o objeto da regularização, Contrato de Compra e Venda do imóvel, Título de Posse e Carta de Aforamento ou Concessão, com o devido registro em um dos Cartórios do Registro Geral de Imóveis do Paulista;



GABINETE DO PREFEITO

- II. 03 (três) jogos de cópias do projeto arquitetônico completo, ou seja, Planta de Situação; Locação e Coberta; Planta Baixa por pavimento e no mínimo 02 (dois) Cortes e 02 (duas) Fachadas;
- III. Cópia autenticada do Registro e Certidão Negativa de Débitos – CND atualizada do Responsável Técnico pela Regularização da Edificação na Prefeitura do Paulista (CIM – ISS);
- IV. Laudo de Vistoria Técnica da Edificação e/ou Reforma, assinado por Responsável Técnico para edificações com mais de 70,00m² (setenta metros quadrados) de área de construção;
- V. BIC – Boletim de Informações Cadastrais do imóvel a ser regularizado;
- VI. Certidão Negativa de Débitos – CND atualizada do IPTU;
- VII. Autorização da Superintendência Regional do Patrimônio da União-SPU, quando tratar-se de imóveis localizados em Terrenos de Marinha;
- VIII. Comprovante de pagamento da COMPESA, para os casos de reformas com acréscimos de área situadas em bairros cobertos pelo serviço público de saneamento;
- IX. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do CREA – Conselho Regional de Agronomia e Engenharia ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, devidamente quitada referente à regularização da edificação/reforma;



GABINETE DO PREFEITO

- X. Declaração assinada pelo proprietário do imóvel predial a ser regularizado, com firma reconhecida em Cartório, responsabilizando-se por eventuais danos ou prejuízos materiais causados à edificação limítrofe existente, quando a edificação e/ou reforma a ser regularizada ocupar as divisas dos afastamentos laterais ou de fundo;
- XI. Declaração assinada pelo proprietário do imóvel predial a ser regularizado, com firma reconhecida em Cartório, garantindo que vedará vãos de iluminação e ventilação, abertos nas alvenarias de fachada da edificação, que distem menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e/ou de fundo do lote, quando houver contestação do vizinho prejudicado;
- XII. Declaração assinada pelo proprietário do imóvel predial a ser regularizado, com firma reconhecida em Cartório, isentando a Prefeitura da obrigatoriedade de pagamento de indenização sobre edificações erigidas no Afastamento Regulamentar Frontal, para os casos de alargamento de vias;
- XIII. Licença de Operação – LO da Secretaria Executiva de Meio Ambiente da SEDURTMA para imóveis situados em bairros não cobertos pelo serviço público de saneamento ou quando este se encontrar inoperante.

Art. 11. As edificações que abrigarem usos: Não Habitacional (comercial, industrial ou serviço) ou misto e que foram regularizadas nos termos desta Lei, não estão isentas da obrigatoriedade de licenciar suas atividades de acordo com a Legislação vigente, razão pela qual deverão requerer a competente Licença de Localização e Funcionamento.

§ 1º. Não poderão ser regularizadas as edificações de uso Misto, onde o uso



GABINETE DO PREFEITO

Não Habitacional apresente atividades incompatíveis com o uso Habitacional, tais como: vacarias, pocilgas, currais, dentre outros que gerem incômodos à vizinhança por emissão de ruídos, produção de resíduos tóxicos, poluição atmosférica ou de odores.

§ 2º. Será permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, no mesmo lote ou terreno, desde que esteja resolvido o acesso para

a(s) unidade(s) pleiteada(s).

§ 3º. Nos casos de condomínios, as unidades autônomas serão regularizadas individualmente, se toda a parte comum do empreendimento estiver concluída;

Art. 12. Quando possível, será exigido o plantio de, pelo menos, uma muda de árvore de pequeno porte, com no mínimo 1,20m de altura no lote onde está sendo requerida a regularização da edificação e/ou reforma ou no passeio público em frente ao respectivo lote, se a largura deste for igual ou maior que 1,50m.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação com prazo de vigência até o dia 31 de março de 2025.

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

Paulista, 05 de abril de 2021.


YVES RIBEIRO DE ALBUQUERQUE

Prefeito