



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 528, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018.

Dispõe sobre a regularização de obras e edificações/desdobro em desacordo com a legislação vigente, porém já consolidadas, e dá outras providências.

ROBERTO ANTONIO JAPIM DE ANDRADE, Prefeito Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais e de acordo com o aprovado pela Câmara Municipal, em Sessão Ordinária realizada em 18 de Setembro de 2018, SANCIONA e PROMULGA a presente Lei Complementar:

Art. 1º - Fica autorizada para fins de regularização de obra, as categorias Residenciais Unifamiliar/Multifamiliar, Comerciais, Serviços, Industrial, de Uso Misto de Residência/Comércio, Multifamiliar/Comércio e Institucional, a aprovação de projeto de regularização de construção já edificada e que esteja em desacordo com a legislação vigente, em especial as Leis Municipais nº 302/2006 (Plano Diretor) e nº 379/2009 (Uso e Ocupação/Parcelamento do Solo), desde que requerida no **prazo de 360 dias**, contados a partir da publicação desta Lei.

§ 1º Para efeito desta lei, entende-se como regularização o reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, da existência de área já edificada e que esteja concluída, ou seja, tenha atingido 100% (cem por cento) da alvenaria (Respaldo), ou que esteja habitada, ainda que irregularmente construída.

§ 2º Consideram-se elementos existentes no local todas as edificações construídas dentro do perímetro do terreno.

§ 3º No caso de já existirem áreas construídas devidamente averbadas perante o Oficial de Registro de Imóveis, os projetos de regularização deverão indicar estas áreas como averbadas, bem como mencionar o número da averbação e matrícula do imóvel, nos casos que as áreas construídas citadas na matrícula não tiverem em suas averbações número de processo aprovado e habite-se emitido pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista, a mesma deverá ser regularizada.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo anterior, o processo de regularização deverá, necessariamente, ser instruído com cópia atualizada da matrícula do imóvel.



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 02/08

§ 5º A regularização de edificações, de que trata a presente Lei, não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, em especial no que se refere aos ditames que assegurem a acessibilidade.

§ 6º Fica expressamente proibida à regularização de qualquer obra, findo o prazo desta lei, tornando-se obrigatória a construção de qualquer edificação dentro das normas vigentes.

§ 7º Perderá o direito desta Lei o requerente que deixar de atender as notificações emitidas pela Secretaria de Obras e Planejamento, de forma objetiva e não protelatória, **no prazo de 180 dias**, podendo o processo ser arquivado.

§ 8º Na hipótese de o processo ser arquivado com base no caput, caso a presente Lei ainda esteja em vigor, o interessado poderá ingressar com novo pedido.

Art. 2º - Não poderão ser objeto de regularização as edificações ou parte de edificações que:

I. Estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros públicos não autorizados, permitidos ou concedidos;

II. Avancem sobre terrenos vizinhos de propriedade particular;

III. Estejam situadas em áreas de proteção de mananciais e ou em desacordo com as determinações da Área de Proteção Permanente (APP);

IV. Não respeitem a legislação municipal ou estadual de proteção ao meio ambiente, no caso de atividades não residenciais;

V. Invadam áreas ou faixas "non edificandi" de proteção de rodovias, ferrovias e hidrovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem de redes de água, esgoto, alta tensão, vielas ou outros melhoramentos públicos;

VI. Estejam situadas em áreas tombadas, preservadas e não atendam às normas emanadas dos órgãos competentes;

VII. Não haja previsão legal de seu uso na zona em que se encontra inserida à edificação;



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 03/08

VIII. Não atendam as disposições sobre aplicação de normas de proteção e combate a incêndio;

IX. Não atendam as leis e decretos sobre acessibilidade;

X. Estejam situadas em áreas de risco;

XI. Estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;

XII. Estejam em débito com os tributos municipais;

XIII. Estejam em desacordo com as restrições de condomínios ou loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

Art. 3º - Poderão ser regularizadas, com exceção do que consta no artigo 2º desta Lei, as edificações que apresentem as seguintes irregularidades:

I. Ocupação sobre os recuos obrigatórios;

II. Utilização de índices urbanísticos de taxa de ocupação (TO) ou de coeficiente de aproveitamento (CA) acima do permitido, previstos na Lei Complementar nº 379/2009 – Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III. Construções Multifamiliares, independentemente do número de unidades habitacionais existentes nos imóveis e desde que devidamente atendidas as demais disposições deste Lei;

IV. Insuficiência de vagas para veículos;

V. Edificações que abriguem usos em desacordo com o zoneamento municipal e a legislação urbanística, desde que seja comprovado através do REPAIV – Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo da Vizinhança, que a atividade não causa impacto de vizinhança;

VI. As edificações situadas em áreas riscos, desde que seja apresentado Projeto e Execução de contenção de talude e não esteja em Área de Proteção Permanente (APP) ou área pública;



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 04/08

VII. Construção de 02 (duas) Residências Unifamiliares ou Multifamiliares, ou Construção em 50% do Lote resultante, num mesmo terreno, obedecendo ao mínimo de 125,00 m² de terreno, com testada mínima de 5,00 metros, nos termos da Lei Federal no 6.766/79 para cada imóvel desdobrado (Lote resultante), devendo providenciar a aprovação do desdobro dos lotes concomitantemente a regularização em questão, para lotes devidamente registrados junto ao Registro de Imóveis e aprovados perante a esta Municipalidade;

VIII. Na hipótese de regularização de imóvel consistente em chácara de recreio, a regularização da edificação somente será permitida se estiver construída em lote com, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do permitido pelo zoneamento, e testada mínima de 15,00m para o lote resultante, devendo providenciar a aprovação do desdobro dos lotes concomitantemente a regularização em questão.

§ 1º Não serão permitidos os desdobros de lotes, previstos nos incisos VI e VII, que não estejam ocupados por construções/edificações já existentes quando da publicação da presente lei, observando o disposto artigo 1º, §1º.

§ 2º Em qualquer caso, a regularização deve ser processada por profissional habilitado.

Art. 4º - A regularização de edificações será feita mediante a apresentação pelo titular, seja ele proprietário, herdeiro ou por seu procurador, dos seguintes documentos:

I. Requerimento, com os dizeres: "*Projeto em Regularização em conformidade com a Lei Municipal nº*" contendo os seguintes dados:

- a)** Nome, endereço completo, número do CPF e RG do requerente, E-mail e nº de telefone;
- b)** Inscrição municipal do profissional responsável pela avaliação técnica da edificação e respectivo levantamento in loco;
- c)** Localização e informações cadastrais do imóvel a ser regularizado;
- d)** Categoria do uso ou ocupação do imóvel;
- e)** Fotos da construção a ser regularizada, sendo obrigatório, no mínimo, da fachada, cômodos existentes e cobertura, ficando o proprietário sujeito a anulação da regularização, caso for comprovada a falsidade da foto em questão, e as ações penais cabíveis;



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 05/08

II. Documentos que comprovem a existência da construção até a data da publicação da presente lei, tais como:

- a) conta de água;**
- b) conta de energia elétrica;**
- c) conta de telefone fixo e/ou internet;**
- d) contrato de locação acompanhado de um dos documentos listados nos itens anteriores;**
- e) levantamento aerofotogramétrico oficial com data anterior a publicação da presente lei;**
- f) citação da existência da construção/edificação em escritura pública lavrada antes da publicação da lei ou em título aquisitivo (matrícula); ou**
- g) outros documentos que a Administração venha julgar necessário.**

III. Cópia do título de propriedade do imóvel, ou de qualquer outro documento que identifique a posse ou domínio do mesmo, seja ele de aquisição, cessão, usufruto, autorização, permissão ou concessão do mesmo;

IV. Cópia da Matrícula atualizada do registro de Imóveis;

V. Cópia da ART ou RRT - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, referente aos serviços profissionais específicos do levantamento ou construção;

VI. 04 (quatro) vias do Memorial Descritivo, sendo 01 (uma) destinada ao arquivo público e as demais, ao proprietário e ao profissional responsável, respectivamente, contendo avaliação técnica das características físicas, visualmente constatadas, acrescidas de informações construtivas, quando possível pelo proprietário da obra;

VII. 04 (quatro) vias do levantamento/projeto, elaborado em escala compatível, conforme normas específicas vigentes;

a) Atestado/laudo de profissional habilitado que o imóvel encontra-se em condições satisfatórias de estabilidade, salubridade, e que a rede coletora de esgoto não esteja interligada na rede de água pluvial e vice-versa, com a ART ou RRT devidamente recolhida;



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 06/08

§ 1º Todos os documentos deverão ser assinados pelo requerente e pelo profissional habilitado, cabendo a cada um a responsabilidade total pelas respectivas informações nela constantes.

§ 2º Todas as informações contidas nos documentos apresentados serão utilizadas pela Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista para atualização cadastral.

Art. 5º - A regularização de que trata esta Lei não implicará no reconhecimento pela Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, da propriedade do imóvel e ou das dimensões do terreno, levantadas pelo profissional responsável e, não será responsabilidade de funcionários que aprovam os projetos, ou vistoriam as construções sobre quaisquer danos ou prejuízos causados às edificações.

Art. 6º - O Poder Executivo poderá exigir a execução de obras de adequação e ou demolição para regularizar as edificações ou parte delas, quanto à edificação não apresentar as condições mínimas de estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a acessibilidade e ao respeito ao direito de vizinhança, especificadas pelo profissional habilitado no Memorial Descritivo, Laudo técnico e representadas graficamente.

Art. 7º - As edificações que dependam de autorizações ou laudos de vistoria final de outros órgãos terão suas instalações regularizadas sem que com isso se exima o proprietário dessas obrigações, "a posteriori", devendo as mesmas ser apresentadas na solicitação do habite-se.

Parágrafo único - O reconhecimento e regularização da área construída, irregularmente, não implica no reconhecimento do uso, sendo que os casos concretos serão analisados à luz da Lei Complementar nº 379/09, inclusive quanto a necessidade ou não de apresentação do Relatório Prévio de Impacto e Incomodo de Vizinhança – REPAIV, observado o disposto no artigo 3º, inciso IV, da presente lei.

Art. 8º - Após a aprovação da regularização, a Prefeitura procederá aos lançamentos cadastrais do imóvel ou, no caso de demolição, dará baixa na edificação ou parte da edificação demolida.



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 07/08

Art. 9º - Enquanto os processos de regularização estiverem em andamento, as edificações enquadradas nesta Lei não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações por ela regularizáveis e não podem sofrer qualquer alteração sem prévia autorização da Secretaria de Obras e Planejamento.

Art. 10 - Os processos de regularização em andamento na Prefeitura, na data da publicação desta Lei, serão analisados segundo os parâmetros por ela estabelecidos.

Art. 11 - Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações apresentadas, o interessado será notificado, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicada às sanções cabíveis.

Art. 12 – A Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, através de seu departamento competente, emitirá as guias de pagamento referente as taxas de aprovação do projeto apresentado no ato do protocolo.

Art. 13 - A Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, através de seu departamento competente, somente emitirá a aprovação final da regularização, condicionada a comprovação do recolhimento do imposto devido (ISSQN).

§ 1º O valor apurado de ISSQN poderá ser parcelado em até 10 (dez) vezes, com parcela mínima de R\$ 30,00 (trinta reais);

§ 2º As regularizações com metragem total de até 70,00 m² (setenta metros quadrados) serão isentas do ISSQN.

Art. 14 - Para quaisquer dos casos previstos nesta Lei, os documentos apresentados independem do reconhecimento de firma e ou de autenticação.

Art. 15 - O prazo para apresentação dos documentos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que trata esta Lei, será de **360 (trezentos e sessenta) dias**, a partir da data de publicação desta Lei.



Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 528 de 24 de setembro de 2018 – Fls. 08/08

Art. 16 - Fica estabelecida a "Taxa de Regularização" que será cobrada para a regularização das construções, de acordo com o Anexo I, desta lei.

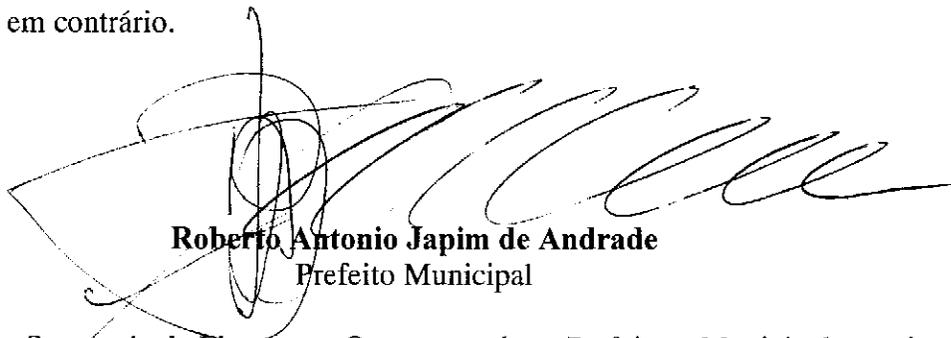
Parágrafo único - Além dos valores cobrados com base no Anexo I, as demais tarifas para prestação dos serviços municipais serão de acordo com as normas vigentes.

Art. 17 - Decorrido o prazo para pagamento da Taxa de Regularização, os valores pendentes serão lançados em Dívida Ativa, que poderão ser protestados ou cobrados judicialmente.

Art. 18 - O Poder Executivo estabelecerá, por decreto, normas complementares que forem necessárias para a execução desta Lei.

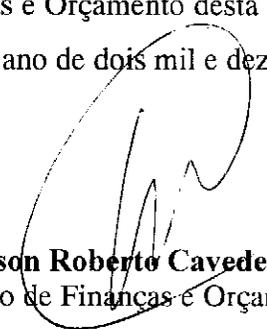
Art. 19 - As despesas decorrentes da aplicação e execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



Roberto Antonio Japim de Andrade
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria de Finanças e Orçamento desta Prefeitura Municipal aos vinte e quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito.



Wilson Roberto Caveden
Secretário de Finanças e Orçamento



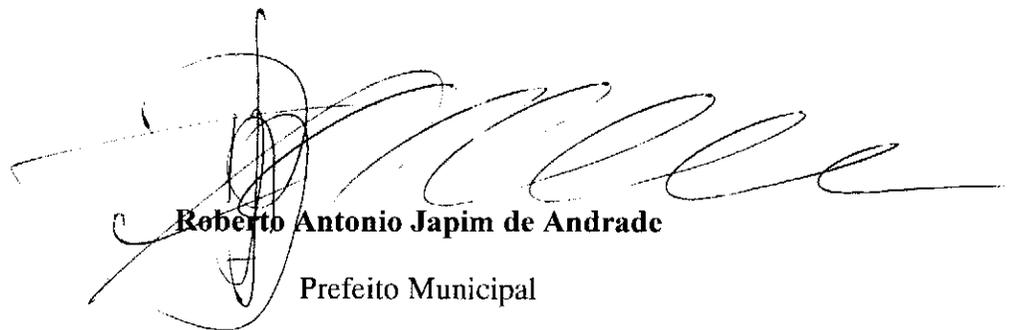
Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

TAXA DE REGULARIZAÇÃO

METRAGEM DO IMÓVEL	VALOR POR m²
Até 70,00 m²	Isento
80,01 m² a 300,00 m²	R\$ 2,50
Acima de 300,00 m²	R\$ 5,00



Roberto Antonio Japim de Andrade
Prefeito Municipal