



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Estância Turística de Avaré, 29 de maio de 2017.

Ofício nº 62/2017 - CM

Senhor Presidente,

**CÂMARA MUNICIPAL DE AVARÉ**  
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO  
S. Sessões, 05 JUN 2017, 20  
PRESIDENTE

**CÂMARA MUNICIPAL DE AVARÉ**  
Comissão de Serviços, Obras e Administração Pública  
S. Sessões, 05 JUN 2017, 20  
PRESIDENTE

Estamos encaminhando para apreciação por essa Colenda Casa de leis, o **Projeto de Lei nº 63** que dispõe sobre regularização de construções e dá prazo para sua concessão.

A aprovação do projeto é necessária, pois existem inúmeros imóveis em nossa cidade que se encontram irregulares e seus proprietários estão interessados em normalizar a situação dos mesmos e este projeto tem a previsão de doze meses para a regularização dos mesmos. Dada a relevância do projeto em pauta, solicitamos sua apreciação em regime de URGÊNCIA

Certo de que Vossa Excelência acolherá este pedido com plena solicitude, aproveitamos a oportunidade para agradecer reiterando os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

JOSELYR BENEDITO COSTA SILVESTRE  
PREFEITO

A Sua Excelência o Senhor  
ANTONIO ANGELO CICIRELLI  
Presidente da Câmara Municipal da Estância Turística de Avaré.  
Nesta

CÂMARA MUNICIPAL DE AVARÉ  
Lido do Expediente 05 de JUN de 2017

DIR. DA SECRETARIA

Nº de Protocolo 33361/2017

Data: 29/05/2017 Hora: 16:09

Correspondência Recebida Nº 398/2017

Autoria: PREFEITO MUNICIPAL

Assunto: OF. 62/2017 CM Projeto de L que dispõe sobre regularização de construções e dá prazo para sua concessão.



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PROJETO DE LEI Nº 63 /2017**

**(Dispõe sobre regularização de obras e dá prazo para sua concessão.)**

**A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ DECRETA:-**

**Art. 1º** As construções existentes na Macro Zona do Núcleo Central – MZ 1 e nas Zonas de Urbanização Dirigida - ZUD's do Município de Avaré, irregulares por estarem em desacordo com a Lei Complementar nº 38/2.003 e Decreto nº 3.350/2.012 (Código de Obras e Edificações), Lei Complementar nº 213/2.016 (Plano Diretor), Lei Estadual nº 10.083/98 (Código Sanitário do Estado) e normas dos loteamentos, poderão ser regularizadas e ter expedidos os correspondentes certificados de regularidade, observadas as Leis ora mencionadas bem como o artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro e restrições legais e convencionais.

**§ 1º** Consideram-se construções existentes, para efeito desta lei, as que estiverem efetivamente construídas na data de publicação desta lei, com as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança.

**§ 2º** Serão também passíveis de regularização as edificações que, no período de vigência da presente Lei, estiverem com as paredes erguidas e a cobertura executada, mediante Laudo de Vistoria emitido pelo responsável técnico do projeto de regularização.

**§ 3º** As construções irregulares que não se enquadrarem nos parágrafos anteriores e cujo estágio de obra inviabilizem sua demolição, mediante avaliação e juízo da Secretaria de Habitação, poderão ser regularizadas conforme critérios desta Lei.



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 4º** Considera-se para efeito desta lei moradia econômica:

- a) *construção de um só pavimento, destinado exclusivamente à residência do interessado, que não exija ou possua estrutura especial;*
- b) *ter área construída inferior a 70,00 m²;*
- c) *ser unitário no lote em questão, não fazendo parte de agrupamento ou conjuntos de realização simultânea;*
- d) *ser construída com materiais simples e econômicos, capaz de proporcionar satisfatoriamente habitabilidade, solidez, higiene e segurança.*

**§ 5º** As prescrições deste artigo **não se aplicam** às construções que:

- I – Constituírem objeto de ação judicial relacionada a execução de construções irregulares.
- II – Estiverem construídas sobre logradouros e terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas ou que avance sobre eles.
- III – Estiverem localizadas em:
  - a) *Faixas não edificáveis ao longo de córregos, represas, fundo de vales, lagoas, logos e rios.*
  - a) *faixas de drenagem de águas pluviais, canalizações, galerias;*
  - b) *- faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e*
  - c) *faixas de domínio de ferrovias e rodovias;*
  - e) *Em áreas e preservação ambiental, salvo se houver anuência de órgão federal, estadual e municipal competente.*
  - f) *estiverem situadas em áreas de risco*
- IV – Forem iniciadas de forma irregular durante a vigência da presente lei.
- V – A manutenção da irregularidade seja extremamente prejudicial ao entorno e que possa, sem grandes custos e/ou prejuízos ser eliminada através de pequenas reformas ou demolições
- VI – As construções que estiverem comprometida quanto a sua segurança e estabilidade, em seu todo ou em parte.

**Art. 2** – As construções que contenham paredes com janelas ou abertura edificadas com recuo a relação a imóveis de terceiro inferior a 1,50 metros só poderão ser aprovadas se atenderem as exigências previstas no Código Civil.



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Paragrafo Único.** Será exigida a apresentação de documentos comprobatórios conforme prevê o Código Civil.

**Art. 3º** Para a mencionada regularização, expressa no artigo 1º, o interessado deverá protocolar até o último dia de sua vigência, na Secretaria Municipal de Obras e Habitação, requerimento de regularização acompanhado dos seguintes documentos:

- a) 04 (quatro) vias da planta da construção a ser regularizada, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- b) 04 (quatro) vias do laudo de vistoria da construção, sob a responsabilidade de profissional habilitado, contendo:
  - 1 - declaração do estágio em que se encontra ;
  - 2 - memorial descritivo ;
  - 3 - descrição das características, patologias e condições em que se encontra ;
  - 4 - relatório fotográfico ;
  - 5 - assinatura com firma reconhecida do profissional responsável e do proprietário .
- c) certidão de matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, expedida em até 05 (cinco) dias, no máximo, antecedente à data do protocolo do requerimento;
- d) título de propriedade do imóvel ou documento comprobatório de posse justa do mesmo;
- e) 01 (uma) via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou da RRT (Registro Responsabilidade Técnica);
- f) certidão negativa de débitos municipais;
- g) cópia da folha de informação do carnê de IPTU;
- h) comprovante do pagamento das taxas para regularização;
- i) quando for o caso, requerimento solicitando transformação de área permeável irregular em multa, declarando inclusive e se houver, área permeável existente no imóvel;
- j) quando for o caso, requerimento solicitando transformação de vagas para veículos não ofertadas em multa, declarando inclusive e se houver, a quantidade de vagas e suas áreas em m<sup>2</sup> (metros quadrados) existentes no imóvel.



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo Primeiro.** Nos casos em que as regularizações das edificações que comprovadamente por meio de documentos oficiais foram edificadas anteriormente a lei n. 154/2011, não se enquadrarão nos itens “i” e “j” deste artigo e estarão isentas da referida multa.

**Parágrafo segundo.** O prazo para análise do processo de regularização será de **15 (Quinze) dias a partir da data do protocolo de entrega da documentação** ou do atendimento à última chamada para esclarecimentos (comunique-se).

**Art. 4º** Para proceder a regularização das construções, de que trata o artigo 1º desta Lei, a **Secretaria Municipal de Habitação** procederá à vistoria no local, quando será verificada a veracidade das informações, serão avaliadas as condições de estabilidade, higiene, permeabilidade, salubridade e segurança das construções e o direito de vizinhança, devendo o vistoriador preencher um Relatório de Vistoria contendo as informações obtidas.

**Parágrafo único.** Na constatação de divergência, o interessado será notificado para saná-las dentro do prazo de vigência desta Lei sob pena de, não o fazendo, perder o direito à regularização requerida.

**Art. 5º** As construções irregulares que tiverem deferida a aplicação da presente Lei poderão ser regularizadas desde que as respectivas infrações sejam transformadas em multas, observados os seguintes critérios e procedimentos:

Tabela de Critérios e Procedimentos para aplicação de multas, constante no anexo I;

*a) quando o imóvel não atender a taxa de permeabilidade mínima obrigatória prevista em Lei, será cobrada multa equivalente e proporcional a cada m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área permeável não ofertada;*

*b) quando o imóvel não atender a exigência mínima de quantidade e/ou tamanho de vagas para veículos previstas em Lei, para o tipo de ocupação em análise, será cobrada multa equivalente e proporcional a cada m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área de vaga não ofertada;*



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- c) no caso de edificação onde haja ocupação mista, comercial e/ou serviço e residencial, a multa será aplicada proporcionalmente onde ocorrerem as irregularidades, ou seja, na parte comercial e/ou serviço irregular incidirá o critério comercial e/ou serviço e na parte residencial o critério residencial;
- d) as edificações residenciais, consideradas moradia econômica ficarão isentas de pagamento de multa prevista nesta Lei desde que o interessado comprove:
- que não possua outro imóvel em seu nome, do seu cônjuge ou de seus dependentes, através de Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis local;
  - a propriedade do imóvel a regularizar mediante cópia da escritura ou qualquer outro documento comprobatório da aquisição ou domínio do mesmo, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis local.
- e) edificações localizadas em empreendimentos habitacionais de interesse social ou empreendimentos promovidos pelos governos municipais, estaduais ou federais (CDHU/MCMV) serão beneficiadas com redução de 50 % (cinquenta por cento) da multa prevista nesta Lei;
- f) as edificações de interesse público e social devidamente comprovadas em Lei ou por autoridade legítima, as edificações de entidades, que comprovem, através de documentação pertinente, que tem finalidade assistencial e/ou sem fins lucrativos, estarão isentas da aplicação das multas previstas nesta Lei, devendo atender às demais exigências quanto à documentação obrigatória.

**Parágrafo único.** O recolhimento do valor da multa será feito apenas após a análise de viabilidade da regularização requerida.

**Art. 6º** A regularização das edificações nos termos desta Lei não implicará no reconhecimento do uso irregular da edificação que deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento do uso praticado, em conformidade com a legislação de uso e ocupação de solo.

**Art. 7º** A regularização das edificações nos termos desta Lei não implicará no reconhecimento pela Prefeitura Municipal da correção das divisas, das dimensões, das confrontações e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento de solo.



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 8º** Na regularização do imóvel ocorrerá apenas a incidência das multas instituídas pela presente Lei.

**Art. 9º** O prazo para apresentação de recursos referentes a decisões quanto à aplicação da presente Lei será de 10 (dez) dias.

**Parágrafo único.** O prazo para análise de recursos será de 30 (trinta) dias úteis, podendo, por motivo de força maior, ser prorrogado por igual período.

**Art. 10º** Todos os recursos financeiros arrecadados com a aplicação das multas previstas na presente Lei deverão ser depositados em conta específica para esse fim e deverão ser aplicados, obrigatoriamente, na melhoria e desenvolvimento da Secretaria Municipal de Habitação através da aquisição de **veículos, equipamentos, softwares bem como, na capacitação de seus servidores competentes para proceder à fiscalização.**

**Art. 11** – Para atingir plenamente os objetivos desta Lei a Secretaria Municipal de Habitação em conjunto com a Secretaria de Comunicação promoverá intensa divulgação dos benefícios da mesma à população através de todos os órgãos de imprensa, de mala direta, de engajamento dos profissionais de engenharia e arquitetura, de esclarecimentos às imobiliárias e corretores de imóveis e outros meios que se mostrarem interessantes e pertinentes.

**Art. 12.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e vigorará por 180 (cento e oitenta) dias.

Prefeitura da Estância Turística de Avaré, 29 de Maio 2017.

**JOSELYR BENEDITO COSTA SILVESYTE**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Anexo I**

<b>Tipo de Ocupação</b>	<b>Multa em UFM's por m<sup>2</sup> de área</b>
<b>Residencial Unifamiliar / Multifamiliar</b>	
Até 150,00 m <sup>2</sup>	1,00
De 150,01 a 250,00 m <sup>2</sup>	1,50
Acima de 250,00 m <sup>2</sup>	2,00
<b>Comercial e/ou Serviço</b>	
Até 100,00 m <sup>2</sup>	1,00
De 100,01 a 200,00 m <sup>2</sup>	1,50
Acima de 200,00 m <sup>2</sup>	2,00
<b>Industrial</b>	
Até 250,00 m <sup>2</sup>	1,00
De 250,01 a 500,00 m <sup>2</sup>	1,50
Acima de 500,00 m <sup>2</sup>	2,00