



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



### MENSAGEM

OF. GP. Nº 066/2019

Ilha Comprida, 30 de julho de 2019.

Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores,

É com imensa satisfação, com nossos respeitosos e cordiais cumprimentos, que passamos às mãos de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei nº 066/2019, que **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O presente Projeto de Lei substitutivo faz necessário tendo em vista a alteração da redação do artigo 4º, esclarecendo que não há afronta à LRP.

Por tratar-se, o presente Projeto de Lei, de oportunidade de regularização de obras no Município de Ilha Comprida, não há que se falar em perda de receita, vez que essas não são previstas, mas sim um incentivo para que os proprietários de obras nessas situações, possam adequar-se à legislação municipal.

Diante do exposto, solicitamos o devido apoio aos Nobres Vereadores, na apreciação da presente proposta, para que a mesma seja apreciada e devidamente aprovada.

  
**GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR**  
Prefeito Municipal

Ao Exmo. Senhor  
**FABIANO DA SILVA PEREIRA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de  
ILHA COMPRIDA/SP

**RECEBIDO EM**

30 / 07 / 2019

Hora: 15 : 06



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



PROJETO DE LEI Nº 066/2019

### DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Prefeito Municipal de Ilha Comprida, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

#### Da Regularização

Art.1º- A regularização de edificações construídas em desconformidade com as normas legais e que se encontrem localizadas no Município de Ilha Comprida fica sujeita ao cumprimento do disposto nesta Lei.

§.1º-As edificações passíveis de regularização por intermédio da presente lei deverão ter sido edificadas até o advento da publicação desta norma.

§.2º-As edificações devidamente regularizadas serão, ao final do procedimento, contempladas com Certificado de Conclusão de Obra – CCO.

§.3º-A destinação da edificação objeto de regularização será analisada para fins de enquadramento na legislação e regras aplicáveis, independentemente do quanto declarado ou nominado pelo interessado, ante a função de utilização lógica da mesma.

Art.2º- Somente poderão ser regularizadas as edificações que apresentem condições de habitabilidade devidamente comprovadas.

§.1º- Para fins de aferição do contido no *caput*, considera-se em condições de habitabilidade aquelas que não ofertarem riscos e que permitirem, com segurança, a sua ocupação, bem como que: possuam paredes totalmente erguidas e cobertas, com fechamento de portas e janelas; possuam instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento; que respeitem os limites do terreno quanto ao alinhamento, excetuando-se as marquises, os beirais e demais elementos arquitetônicos até o limite de 0,60m (sessenta centímetros), resguardando-se a altura vertical mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio público; que não tenham abertura no alinhamento de divisas nas laterais e fundo do terreno;

§.2º- Para fins de que a edificação atinja condição de habitabilidade, o Município poderá exigir a realização de obras de adequação na edificação a ser regularizada, para o fim de se garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



§.3º- O interessado na regularização de edificação deverá apresentar atestado de responsabilidade firmado por responsável técnico que assegure a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, conforme estabelecido no anexo I desta lei.

§.4º- As informações quanto à estabilidade e salubridade da obra devem ser expressas na ART, TRT ou RRT dos responsáveis técnicos.

### Da Vedação à Regularização

Art.3º- Não são passíveis de regularização, as edificações:

- I- que estejam em ruínas ou ofereçam riscos à saúde pública ou as pessoas em geral e seja impossível a execução de obras de reparo para habitabilidade;
- II- que não possuam anuência ambiental;
- III- que não preencham os requisitos legais para a regularização;
- IV- cujo proprietário não realizar, no prazo assinalado, as obras necessárias para conferir ao imóvel em regularização as condições de habitabilidade exigidas pela municipalidade;
- V- cuja regularização seja inviável em razão de decisão judicial ou termo de ajustamento de conduta firmado pelo Município de Ilha Comprida.

§.1º- A possibilidade de regularização ambiental a que alude o inciso II do *caput* será aferida pelos órgãos ambientais competentes, mesmo que de outra esfera de governo, e é condicionante para a regularização da edificação.

§.2º- As decisões judiciais referidas no inciso V do *caput* podem ser diretamente referíveis ao imóvel a ser regularizado ou gerais e provenientes de ações coletivas que digam respeito a totalidade ou parcialidade dos imóveis localizados em Ilha Comprida, observado, todavia, o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, bem como os casos de edificações consolidadas em momento anterior ao das próprias decisões judiciais.

§.3º- Os termos de ajustamento de conduta referidos no inciso VI do *caput* podem ser diretamente referíveis ao imóvel a ser regularizado ou gerais e referíveis a totalidade ou parcialidade dos imóveis localizados em Ilha Comprida, observado, todavia, o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, bem como os casos de edificações consolidadas em momento anterior ao da assinatura do termo de ajustamento de conduta, ressalvado se este próprio versar especificamente sobre as edificações anteriormente consolidadas.

### Da Taxa

Art.4º- O procedimento de regularização objeto da presente lei perceberá a incidência das taxas alusivas ao protocolo e aprovação de projetos.



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



§.1º- Fará jus à isenção parcial, no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) das taxas indicadas no *caput*, os procedimentos de regularização iniciados em até 06 (seis) meses contados da publicação da presente Lei.

§.2º- Permanecem inalterados os valores referentes à taxa de protocolo.

### Dos Procedimentos e dos Pedidos de Regularização

Art.5º- O pedido de regularização da edificação previsto nesta Lei deverá ser protocolado pelo interessado, ou por representante legal devidamente identificado, no Setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ilha Comprida.

Art.6º- O pedido de regularização deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento específico devidamente preenchido e assinado pelo titular da edificação a ser regularizada ou por procurador habilitado;
- II - 05 cópias da planta arquitetônica;
- III - 05 cópias do memorial descritivo;
- IV - quando não for abastecido por rede coletora de esgotamento sanitário coletivo, deverá o proprietário apresentar projeto da fossa séptica em atendimento a legislação NBRs 7229 e 13969, em 03 vias, e laudo da execução da fossa, devidamente assinados por profissional competente;
- V - 04 fotos impressas do imóvel (frente, laterais e fundos);
- VI - cópia do documento que comprove a propriedade ou detenção dos direitos possessórios do imóvel;
- VII - cópia da(s) folha(s) do IPTU pertinentes a edificação a ser regularizada;
- VIII - anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Termo de Responsabilidade Técnica TRT ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente recolhida do projeto de regularização e do imóvel;
- IX - atestado de estabilidade da edificação, emitido por profissional legalmente habilitado bem como à estabilidade da obra e condições de uso, o qual deve vir assinado e com o número da ART, TRT ou RRT do projeto a ser regularizado;
- X - o comprovante de pagamento da taxa de regularização.

§.1º- A autuação de pedido de regularização com documentação incompleta ensejará o arquivamento provisório, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, findo o qual, não regularizado pelo interessado, será o mesmo indeferido e arquivado em definitivo.

§.2º- Informações do procedimento deverão ser remetidas ao setor de tributação para que se verifique a regularidade no recolhimento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN referentes a atividade comercial desenvolvida no local a ser regularizada, devendo a autoridade competente efetivar, se o caso, os lançamentos tributários pertinentes.

### Das Peças Gráficas

Art.7º- O projeto de regularização deverá apresentar elementos gráficos, contendo:

- I - implantação da edificação no respectivo terreno e planta dos pavimentos, contendo:



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



- a) medidas perimetrais do terreno e das edificações;
- b) demarcação das áreas a serem regularizadas através de legenda;
- c) faixas não edificantes, áreas de preservação permanente e outros elementos que restrinjam a ocupação e aproveitamento da área (caso tenha);
- d) recuos, devidamente cotados;
- e) tabela da caixilharia;

II- a folha de projeto deverá conter os seguintes desenhos técnicos (planta baixa, 01 corte transversal, 01 corte longitudinal, planta da cobertura e fachada) da edificação, detalhe da fossa séptica quando houver;

III- quadro de áreas, apresentado por pavimento, com a quantificação das áreas a regularizar e regular, se for o caso;

### Das Disposições Gerais

Art.8º- Quando necessária a complementação, a alteração ou a correção de informações em representação gráfica e/ou documentos, será o interessado comunicado da necessidade.

§.1º- O comunicado deverá ser atendido integralmente no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, sendo que o atendimento incompleto, incorreto ou não realizado implicará no indeferimento e arquivamento do processo.

§.2º- Poderá ser prorrogado, pela autoridade competente, o prazo previsto no parágrafo primeiro do presente artigo, mediante solicitação fundamentada do interessado.

§.3º- Eventuais obras necessárias a obtenção da habitabilidade do imóvel a ser regularizado deverão ser realizadas no prazo assinalado pela autoridade competente, prorrogável uma única vez mediante solicitação fundamentada do interessado.

Art.9º- A autoridade competente para decidir sobre a regularização poderá solicitar quaisquer documentos e informações complementares, até que as dúvidas suscitadas sejam esclarecidas.

Art.10- A regularização de edificação que tenha sido objeto de procedimento indeferido ou arquivado deverá ser eventualmente pleiteada em novo procedimento, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração ou quaisquer ressarcimentos de taxas.

Art.11- Para todos os efeitos a Certidão de Regularidade de Edificação garante os mesmos direitos da Certidão de Conclusão de Obra, equivalente ao Habite-se.

Art.12- A falsidade ou irregularidade nas declarações prestadas para fins de regularização de edificação incorrerão na anulação dos atos administrativos pertinentes, bem como na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis e remessa do feito a autoridade competente para a apuração de eventual ilícito criminal.

Art.13- O procedimento de regularização de edificações tramitará perante o Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, competindo aos servidores e autoridades deste órgão a aplicação desta Lei, os quais poderão, se o caso, solicitar a manifestação de



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



outras unidades administrativa e, ainda, editar, caso necessário, instruções normativas pertinentes e tomar as providências necessárias para sua eficácia.

Art.14- A regularização da edificação não implica no reconhecimento, pelo município, do direito de propriedade, de parcelamento do solo, englobamentos de lotes ou glebas, de dimensões, de regularidade do lote, de direito de vizinhança, e não exime os proprietários e/ou seus responsáveis das obrigações e penalidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 15- Ficam dispensados do cumprimento do art. 6º, incisos II, III, VI, VII, VIII, IX e XI, bem como 7º e seus incisos, todos da presente Lei, os requerimentos e procedimentos referentes a solicitações pretéritas de projetos de edificações que eventualmente tenham restado obstados em razão de condição jurídica do loteamento, desde que, à época da solicitação, tenham sido declarados aptos a serem aprovadas.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não afasta a necessidade de anuência dos órgãos ambientais, nos termos do art. 3º, II, da presente Lei.

Art. 16- Os pedidos de regularização poderão ser realizados no período de 02 (dois) anos a contar da data de publicação da presente lei, podendo ser prorrogado pelo Executivo por igual período.

Art.17- Esta Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Poder executivo no prazo de 40 (quarenta) dias de sua publicação.

Art.18- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA, EM 30 DE JULHO DE 2019.

  
GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR  
Prefeito Municipal