



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

**JOSÉ APRÍGIO DA SILVA**, PREFEITO DE TABOÃO DA SERRA, APRESENTA À CÂMARA MUNICIPAL O SEGUINTE:

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2021**

**Dispõe sobre: "Programa Municipal de regularização de edificações e dá outras providências."**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações e Desdobros – PRED Taboão - que consiste na regularização de edificações irregulares ou não licenciadas e desdobros que embora não cumpram integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações, Plano Diretor, atendam as seguintes condições cumulativamente:

- I - estejam construídas até a data da publicação desta Lei Complementar;
- II - apresentem condições de segurança, higiene, salubridade, iluminação, ventilação, acessibilidade, estabilidade e habitabilidade;
- III - não causem risco ou prejuízo a imóveis vizinhos;
- IV - tenham destinação de uso pretendido em conformidade com o definido na LC 132/2006 e alterações.
- V - excetuam-se do inciso IV as edificações de propriedade ou posse da municipalidade e demais edificações nas quais o uso atual poderá ser admitido desde que não conflitante com o uso definido na LC 132/2006 e alterações, devidamente justificado, analisado e autorizado pela comissão criada no artigo 13 desta lei.
- VI – apresentem Certidão Negativa de Débitos válida - CND ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa válida
  - a) Nos casos de Desdobros não serão aceitas a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, conforme definido no art. 278 da LC 193/2009 – Código Tributário do Município.
- VII - arborização da calçada ou compensação, nos termos da legislação vigente, conforme diretrizes do Departamento de Meio Ambiente.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º Para os efeitos desta lei considera-se construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas, cobertura executada e instalações prediais concluídas elétrica e hidráulica.

§ 2º As edificações que possuírem gabarito de altura superior a 50% ao permitido na zona de uso, somente poderão ser regularizadas com manifestação favorável da Comissão de Análise do Programa Municipal de Regularização de que trata o artigo 13 desta Lei Complementar, ou se tratarem de Habitação de Interesse Social pela Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social – CAPHIS sempre no início da análise do processo.

§ 3º As edificações residenciais com características similares a Conjunto Residencial Popular - CRP, poderão ser regularizadas, em qualquer zona de uso, simultaneamente ao parcelamento do solo, mesmo que o parcelamento e as edificações não atendam integralmente aos parâmetros urbanísticos vigentes e desde que os respectivos terrenos possuam mínimo de 3m (três metros) de frente e área mínima de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

§ 4º As edificações residenciais que, por suas características, não se enquadrem em uma das categorias de uso previstas no artigo 170, da Lei Complementar 132/2006, deverão ser classificadas apenas como edificação residencial, com categoria de uso R, e declaração no projeto que a regularização da edificação não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura da legislação aplicada para efeito de averbações imobiliárias.

§ 5º Os desdobros de lotes poderão ocorrer, independente da regularidade das edificações existentes, ainda que a situação pretendida não atenda de forma integral os instrumentos urbanísticos previstos na Lei Complementar 132/2006, observadas as dimensões mínimas dos lotes e a destinação de áreas em conformidade com o zoneamento definido na legislação de uso e ocupação do solo.

§ 6º As edificações enquadradas nas categorias de uso CRP, CRCH, CRCV, CCSC e CIC somente poderão ser regularizadas observadas as destinações de áreas nos termos do Plano Diretor.

§ 7º A Prefeitura poderá autorizar a execução de obras visando à adequação da edificação às condições citadas no inciso II deste artigo, mediante solicitação fundamentada pelo Interessado.

**Art. 2º** Não serão passíveis de regularização as edificações:

I - que façam parte de áreas ou loteamentos irregulares que não estejam incluídos no Programa Municipal de Regularização Fundiária exceto se tiverem matrícula individualizada;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

*Gabinete do Prefeito*

II - que estejam em faixas não edificantes de linhas de transmissão de energia de alta tensão ou oleodutos;

III - em desacordo com o disposto no art. 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a partir do ato da vistoria fiscal inicial ou caso haja reclamação de lindeiros, com exceção de decorrido o prazo previsto no art. 1.302 do mesmo diploma legal;

Para efeito do inciso III deste artigo a regularização, nos termos desta lei, independe de anuência dos confrontantes, desde que declarada em nota na peça gráfica a existência da edificação há mais de um ano e um dia;

IV - que estejam implantadas em áreas de preservação ambiental, nos termos da legislação específica que rege a matéria, exceto nos casos em que seja possível a regularização prévia pelos órgãos ambientais competentes;

V - Poderão ser regularizadas as edificações com projeções frontais em balanço sobre o passeio público, localizadas acima do pavimento térreo, limitadas a 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, não excedendo à largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros), devendo manter altura de passagem mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e distância mínima de um raio de 0,90 m (noventa centímetros), de postes, árvores, redes elétricas e demais equipamentos urbanos, sendo declarado em peça gráfica, a isenção de ônus ao Município, caso haja a necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público.

VI - que estejam edificadas sobre área de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações;

VII - que estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares.

VIII - situadas em áreas consideradas alto e muito alto risco (R3 e R4) pelo Plano Municipal de Redução de Risco vigente;

IX - Edificações que tiveram rebaixamento de guias em faixas de segurança e acessos a Pessoas com Deficiência - PCD

**Art. 3º** A Prefeitura exigirá como condição para a regularização da edificação, a garantia da estabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, iluminação, ventilação, salubridade e habitabilidade da edificação, e poderá exigir a execução pelo interessado de obras de adequação necessárias ao cumprimento destas condições.

§ 1º Para emissão do Certificado de Regularização de Edificação deverá ser garantida a acessibilidade à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida nos



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

*Gabinete do Prefeito*

termos das legislações municipais, estaduais e federais vigentes, e em conformidade com as normas técnicas oficiais, devendo constar nota em projeto.

§ 2º Nos casos em que comprovadamente a adequação da edificação não possibilite o atendimento de algum item exigido à norma de acessibilidade, exclusivamente por solicitação do requerente, poderá ser autorizada sua dispensa após parecer da Comissão Permanente de Acessibilidade – CPA;

§ 3º Deverá constar em nota no projeto que a edificação atende as condições de ventilação e iluminação nos termos dos artigos 196 e 197 da Lei Complementar nº 181/2009.

§ 4º Deverá constar em nota no projeto que a Edificação atende as normas da Concessionária Local (SABESP) quanto ao esgotamento sanitário.

§ 5º Deverá constar em nota no projeto cumprimento aos incisos I, II, III e IV do artigo 1º desta Lei Complementar;

§ 6º Deverá constar em nota no projeto que a edificação atende as exigências legais quanto ao lançamento das águas pluviais.

**Art. 4º** Para regularização das edificações que ultrapassaram o Coeficiente de Aproveitamento Básico definido pela Lei Complementar nº 132/2006, será obrigatório, ainda, o pagamento de outorga onerosa do direito de construir, nas formas de pagamento disponíveis pela legislação.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida para emissão do Certificado de Regularização de Edificação de que trata esta Lei Complementar e obedecerá ao disposto na legislação municipal vigente aplicável.

§ 2º Nas Zonas em que o Direito de Construir não possa ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, o Fator de Planejamento será igual a 1 (um), para fins de regularização de edificação de que trata esta Lei Complementar.

§ 3º Para as edificações que ultrapassam o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da Zona em que está localizada, o Fator de Planejamento será igual a 1 (um), para fins de regularização de edificação de que trata esta Lei Complementar.

§ 4º Ficam isentos do pagamento de outorga onerosa do direito de construir as edificações destinadas a:

I - habitação unifamiliar e casa sobreposta;

II - habitação multifamiliar horizontal de até 10(dez) unidades, com qualquer área construída;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

III – uso não residencial, inclusive uso misto, com área total construída máxima de até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e com máximo de (três) pavimentos, excetuando-se o uso industrial;

IV - edifícios públicos;

V - usos institucionais de propriedade de Associações e Organizações sem fins lucrativos;

VI – templos religiosos.

**Art. 5º** O pedido de regularização de edificações, nos termos desta Lei Complementar, deverá ser protocolado no Atende, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento, através de formulário específico, acompanhado de cópia de R.G. e C.P.F. do interessado;

II - Comprovante de pagamento das Taxas para Exame e Verificação de Projeto, Serviços e Construções para Regularização de Edificações, constantes do Anexo I da Lei Complementar nº 181/2009;

III - Cópia de documento de propriedade ou de posse do imóvel, nos termos do artigo 12 da Lei Complementar nº 181/2009, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas sob as penas da lei e risco de cassação do certificado de regularização;

IV - Comprovante de inscrição cadastral do imóvel junto a Prefeitura;

V - Cópia da documentação do responsável técnico habilitado, acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT relativa à atividade de laudo técnico com menção à Lei Complementar e a descrição do uso e da área da edificação;

VI – Cópia de conta de água recente do imóvel;

VII – Ficha de Atributos do Imóvel, através de formulário próprio;

VIII - Projeto, cujas peças gráficas e hachuras contemplem todas as edificações existentes no lote e estejam nos moldes do anexo I desta lei;

**Art. 6º** O projeto simplificado de que trata o inciso VIII do artigo 5º deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise, quanto aos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente e os existentes no imóvel, compreendendo, no mínimo:

I - implantação da edificação no lote, em escala compatível para boa interpretação, contendo:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- a) faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área;
- b) dimensões externas do lote e da edificação e recuos, devidamente cotados;
- c) identificação e quantificação da área existente aprovada (com habite-se / Certificado de Regularização / ou certidão de conclusão de obra) e da área "a regularizar";
- d) apresentar cortes esquemáticos e projeções, com medidas e cotas de nível, necessárias à amarração da edificação no terreno e ao cálculo de suas respectivas áreas e alturas;
- e) identificação e quantificação das áreas permeáveis e árvores existentes no lote e na calçada;
- f) memória de cálculo de áreas quando a edificação, o terreno ou as áreas permeáveis conformarem polígonos irregulares.

**Art. 7º** As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções, o desempenho e o atendimento às normas de acessibilidade resultante da regularização são de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico da obra.

**Art. 8º** Serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área de terreno constantes do documento de propriedade e as indicadas no projeto apresentado;

§ 1º Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área de terreno constante do documento de propriedade e as indicadas no projeto, deverá ser apresentada retificação do documento de propriedade ou termo de declaração de posse

§ 2º Diante de dúvida ou divergência quanto às dimensões, propriedade ou posse do imóvel, objeto do pedido de regularização, a pedido do interessado, a Prefeitura poderá aceitar a Declaração de Posse, nos termos que trata o inciso III deste artigo, como equivalente ao documento de propriedade.

§ 3º Quando o imóvel tiver mais de um proprietário, ou possuidor, todos deverão assinar a Declaração de que trata o inciso III deste artigo e do projeto simplificado de que trata o inciso VIII deste artigo, ou juntar procuração outorgada, através de instrumento público, a representante legal.

**Art. 9º** Poderá o Coordenadoria de Aprovação de Projetos e Uso e Ocupação do Solo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEHAB recusar documentação apresentada e o projeto simplificado, que não contenham as informações necessárias, e solicitar, através de "comunique-se", ao interessado que proceda as correções necessárias.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º O interessado terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da publicação do "comunique-se" na Imprensa Oficial do Município, prorrogado por igual período, mediante solicitação fundamentada e justificada, para produção de correções de que trata o parágrafo anterior, caso não atendido será indeferido automaticamente com a publicação na Imprensa Oficial do Município.

§ 2º O Município ao emitir "Comunique-se" ao interessado, poderá valer-se das formas: publicação na Imprensa Oficial do Município, e-mail ou entrega no ATENDE.

**Art. 10** O processo indeferido nos termos do § 1º do artigo 9º, desta lei, poderá ter seu indeferimento reconsiderado e reenviado para análise uma vez, desde que a edificação não sofra quaisquer modificações em relação à vistoria inicial.

§ 1º O pedido de Reconsideração de Despacho deverá ser apresentado, através de requerimento, à Coordenadoria de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEHAB, junto com documentação que comprove o atendimento, ou contestação devidamente justificada, das exigências que geraram o despacho recorrido.

§ 2º O prazo para reconsideração de despacho, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, contados da publicação do respectivo Despacho na Imprensa Oficial do Município.

§ 3º O processo indeferido será encaminhado ao DECAD, na Secretaria de Fazenda, para lançamento fiscal da edificação.

**Art. 11.** Ficam isentas do pagamento da Taxa para Exame e Verificação de Projeto, Serviços e Construções para Regularização de Edificações, constante do Anexo I da Lei Complementar nº 181/2009 e do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, as edificações localizadas em Zona de Especial Interesse Social - ZEIS e o proprietário, possuidor ou compromissário do imóvel, que tenha renda mensal familiar igual ou inferior ao valor de três vezes o salário mínimo nacional vigente, comprovada através de avaliação social realizada pela Prefeitura de Taboão da Serra.

**Art. 12** A expedição do Certificado de Regularização será vinculada ao pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, quando devido, podendo a Prefeitura Municipal realizar a tributação a qualquer tempo.

**Art. 13** A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio, com a apresentação da documentação pertinente, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

**Art. 14** Será requerido Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme artigo



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

173, § 3º LC132/2006, referente à parte da edificação que será regularizada, caso a edificação seja destinada a usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Único: Após a análise do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, de que trata o parágrafo anterior, serão determinadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEHAB as contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos, nos termos do disposto no artigo 283, da Lei Complementar 181/2009, para fins de regularização de edificações destinadas aos usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança.

**Art. 15** Será devido o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidas pela Prefeitura nos termos do artigo 3º desta Lei Complementar, quando a referida adequação resultar em aumento ou demolição de área.

**Art. 16** O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidirá sobre a área da edificação a ser regularizada, descontando-se as áreas existentes regulares da edificação devidamente comprovadas. O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS já recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de pagamento.

**Art. 17** Poderão inclusive ser regularizadas nos termos da presente lei as edificações erigidas sobre terrenos integrantes de parcelamentos do solo implantados com divergências cartográficas que não causem prejuízo à mobilidade urbana ou ao patrimônio público, a critério da comissão de que trata o artigo 13 desta lei.

**Art. 18** A regularização de edificações de propriedade ou posse dos entes federados, poderá ser feita, com base nas normas da presente lei, dispensada em todos os casos a eventual compensação decorrente da mitigação dos Impactos de Vizinhança e outorga onerosa do direito de construir.

§ 1 As edificações irregulares ou clandestinas localizadas em loteamentos regularizados nas Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser regularizadas exofficio desde que, na entrada em vigor da presente lei, estejam cobertas, com condições de segurança e habitabilidade.

**Art. 19** Fica o Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios com entidades da sociedade civil organizada, na forma da lei, para complementarmente realizar as atividades de fiscalização e análise prévia dos projetos de regularização das edificações no Município.

**Art. 20** Para a regularização de edificações, por suas características e risco de uso, tais como, destinadas a uso industrial, comercial, de serviços e locais de reunião,



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

assim como os conjuntos residenciais em condomínio vertical, os pedidos deverão ser instruídos com os seguintes documentos, além dos documentos exigidos no artigo 5º desta Lei Complementar, em atendimento à legislação que rege a matéria:

I - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, ou licença equivalente, sendo admitida metragem do documento superior a área a ser regularizada;

II - Quando se tratar de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, a regularização abrangerá somente a edificação, dependendo a regularização desses equipamentos ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento.

III - Quando se tratar de indústrias, a regularização abrangerá somente a edificação, dependendo a regularização do licenciamento junto à CETESB, por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento

IV - Alvará de Funcionamento de equipamentos, previstos no artigo 60 da Lei Complementar 181/2009, ressalvado o disposto nos incisos anteriores.

**Art. 21** Para a execução das obras referidas no artigo 3º desta Lei Complementar, bem como para a apresentação de documentos dos órgãos estaduais e federais necessários à regularização, será concedido ao interessado, prazo de 180 (cento e oitenta dias), contados da data da publicação na Imprensa Oficial do "comunique-se", prorrogáveis por até igual período, mediante solicitação fundamentada do interessado.

**Art. 22** Os recuos infringentes serão admitidos para fins de regularização da edificação, mediante nota na peça gráfica que o proprietário ou possuidor está ciente da ocupação das áreas sem direito a indenização em caso de solicitação pelo poder público.

**Art. 23** Para receber assistência técnica gratuita ou subsidiada, o interessado deverá requerê-la no pedido de regularização de edificação, nos termos do artigo 6º da Lei Complementar 181/2009.

Parágrafo único. A Prefeitura realizará análise social para verificar o cumprimento das condições estabelecidas no caput deste artigo pelo interessado.

**Art. 24** Aos pedidos de desdobro em trâmite na Prefeitura antes da vigência desta Lei Complementar, poderão, por solicitação do interessado, ser aplicados seus dispositivos no mesmo processo administrativo, quanto a regularização das edificações deverão ser protocolados novos processos, com a possibilidade do aproveitamento das taxas, tributos recolhidos, atendimento do meio ambiente e RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

- Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

**Art. 25** Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis e da atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

**Art. 26** O proprietário ou o possuidor a justo título responde solidariamente com o profissional legalmente habilitado e vinculado à respectiva ART ou RRT pelas condições de estabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade da edificação executada e a ser regularizada.

**Art. 27** Fica instituída a Comissão de Análise do Programa Municipal de Regularização, a ser integrada por 3 (três) servidores municipais, designados pelo Prefeito, para analisar e propor soluções quanto à interpretações e aplicação da presente Lei e desempenhar demais funções pertinentes que lhe forem atribuídas.

**Art. 28** O Executivo poderá definir, mediante a expedição de Decreto, outros procedimentos necessários ao cumprimento desta Lei Complementar.

Parágrafo Único – decreto do Poder Executivo Municipal disporá sobre os parâmetros para a regularização das edificações de propriedade ou posse da municipalidade que estejam irregulares ou não licenciados e não cumpram integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações e do Plano Diretor Participativo e das legislações correlatas.

**Art. 29** Os benefícios desta lei poderão ser solicitados dentro do período máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua publicação, prorrogáveis duas vezes por igual período.

**Art. 30** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, 29 de novembro de 2021.

**JOSÉ APRÍGIO DA SILVA**

*Prefeito*