LEI COMPLEMENTAR Nº 343, DE 12 DE AGOSTO DE 2013.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EM DESACORDO COM A LEI MUNICIPAL N° 288/05, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Henrique Martin, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER QUE, a Câmara Municipal de Cabreúva, aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º - Fica autorizado o Poder Executivo Municipal de Cabreúva a regularizar, nos termos desta Lei, as construções concluídas ou em andamento, com embargo ou interdição e que estejam em desacordo com a Lei Complementar Municipal n° 288/05 – Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, desde que apresentem condições de utilização, habitabilidade, salubridade e segurança, e que estejam em condições de aprovação por órgãos estaduais, no que couber no âmbito de suas competências.

§ 1º - Os responsáveis técnicos ou proprietários deverão requerer a regularização à Prefeitura Municipal de Cabreúva, através de requerimento dirigido à autoridade competente, desde que o respectivo processo de aprovação já esteja protocolizado na Prefeitura de Cabreúva na data da publicação da presente lei complementar, e que o projeto de regularização seja protocolado perante a Prefeitura de Cabreúva até o dia 31/12/2013.

§ 2º - Para a regularização, o Poder Público poderá dispensar as limitações administrativas estabelecidas na Lei Complementar n° 288/05 e suas regulamentações específicas, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, desde que:

I – não causem danos ao meio ambiente e/ou patrimônio cultural;

II – não afetem a ordem urbanística em geral;

III- apresentem condições de utilização, habitabilidade, salubridade e segurança;

IV – obedeçam aos requisitos mínimos de adequação desta Lei;

V – estejam em condições de aprovação perante órgãos estaduais, no que couber.

§ 3º - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo a edificação que:

I – esteja localizada em logradouro ou terreno público não cedido e nem permitida sua ocupação por nenhuma forma;

II – esteja localizado em faixa *"non aedificandi"* junto a rios, córregos ou fundo de vales protegidos pela Lei Federal nº 6.766, de 1979 – Lei de Proteção Ambiental, e dentro de faixas de domínio das rodovias;

III - esteja localizada em terreno resultante de parcelamento do solo considerado irregular pelo Município de Cabreúva;

IV – não possa ter aprovada a regularização por óbices de outros entes públicos, estaduais ou federais.

§ 4° - A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências especiais de segurança, acessibilidade, ambientais, sanitárias, bem como, no que couberem, as licenças e laudos de vistoria do Corpo de Bombeiros.

Art.2º - O Poder Executivo Municipal, pela aplicação e cumprimento da Lei Complementar nº 288/2005, fica autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Conduta, com pessoas físicas ou jurídicas, proprietário ou representante legal ou responsável pela regularização das obras que tenham sido construídas em desacordo com a lei vigente.

§ 1º - O Termo de Ajustamento de Conduta destinar-se-á a permitir a regularização das edificações mencionadas no *"caput"* deste artigo, através de alterações ou compensações.

§ 2º - O interessado em regularizar o imóvel, construção ou benfeitoria previstas no caput deste artigo, firmará Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) específico com o Poder Público, no qual estará consubstanciado o comprometimento quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo Alvará, embasado em laudo técnico avaliatório emitido pela Secretaria de Obras, e o cumprimento das medidas mitigatórias e compensatórias apontadas pela Secretaria de Obras, com cronograma de obra, quando houver previsão desta e obrigatoriamente referendado pela Procuradoria Jurídica.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art.3º - O requerimento de Alvará de Licença para regularizar deverá ser instruído, através de Processo Administrativo, com os seguintes documentos:
I - Cadastro do Imóvel;

II - Cópia da Identidade e do CPF do responsável técnico e proprietário ou, em se tratando de pessoas jurídicas, documentos do responsável, procurador ou sócio e CNPJ;

III - Comprovante de residência (cópia de conta de água, telefone ou energia elétrica atual);

IV - Comprovante de propriedade do imóvel (cópia de matrícula atualizada – 30 dias) ou documento/ instrumento particular de compra e venda ou título de posse ou propriedade;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) – Projeto de Regularização de obra;

VI - Plantas de situação (escala 1:1000) e localização (escala 1:200) em 2 vias, com as seguintes indicações:

a) orientação Norte;

b) da área do lote;

c) dos afastamentos das esquinas;

d) das dimensões dos passeios públicos;

e) dos lindeiros;

f) dos índices urbanísticos do imóvel;

g) da área construída – Planilha;

VII - Plantas baixas, cortes e fachada, em duas vias;

VIII - Parecer técnico descritivo das condições do imóvel.

Art.4º - Analisado o processo administrativo e estando o mesmo apto ao deferimento, a Secretaria Municipal de Obras emitirá o Alvará requerido com dispensa das limitações dispostas na Lei Complementar n° 288/05 e suas regulamentações específicas, estritamente determinadas em parecer técnico, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, conforme o caso.

Art.5° - As medidas mitigatórias referidas nesta Lei são todas as alterações, acréscimos, reformas ou demolições, que necessitem ser efetuadas no imóvel, com a finalidade de adequá-lo aos padrões urbanísticos exigidos pelas leis vigentes quando da sua execução.

Parágrafo único – As medidas mitigatórias serão determinadas pela Secretaria Municipal de Obras e referendadas pela Comissão de Obras em caso de discordância do interessado, e constarão de cronograma de execução das referidas obras, fixado pelo Município e constante no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Art.6° – Entende-se por multa compensatória o valor pecuniário ou convertido em obrigação de fazer, a ser pago como medida punitiva pela não adequação à legislação pertinente e impossibilidade de aplicação de medidas corretivas, cujo valor será destinado pelo Poder Público Municipal de acordo com sua conveniência e interesse público, devendo ser expressamente mencionada sua destinação no Termos de Ajustamento de Conduta (TAC).

§ 1º - A fórmula de cálculo para a cobrança da multa compensatória deverá considerar o valor comercial da área construída irregularmente, ou a falta dela, devidamente justificada por cálculos a serem apresentados pelos técnicos da Secretaria de Obras, em laudo técnico emitido no processo administrativo, mediante informações comerciais colhidas no mercado imobiliário.

§ 2º - Quando houver sobreposição de mais de uma irregularidade, a multa final será resultado do somatório das penas aplicáveis.

§ 3º - O pagamento da multa compensatória prevista no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) não elimina ou substitui a Taxa de Regularização, nem as demais taxas e tributos municipais porventura devidos.

§ 4º - Após cumprimento das determinações do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e mediante requerimento de vistoria acompanhado de comprovante de pagamento de taxas, anexo ao mesmo processo, será, em caso de cumprimento pleno dos compromissos, emitida a Carta de Habite-se do Imóvel já regularizado junto ao Município.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.7° – As receitas oriundas dos processos de regularização de obras e dos Termos de Ajustamento de Conduta respectivos serão destinadas às compras, obras ou serviços de interesse público, devidamente justificados nos processos administrativos e nos termos de ajustamento de conduta.

Parágrafo único - O prazo máximo para a Municipalidade se manifestar, aprovando ou rejeitando a regularização é de 60 (sessenta) dias.

Art.8° – Ficam convalidados os atos praticados no Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2013, nos termos desta lei complementar.

Art.9º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, em 12 de agosto de 2013.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada na Imprensa Oficial do Município e arquivada no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura de Cabreúva, em 12 de agosto de 2013.

LUCAS GIOLLO RIVELLI
Procurador do Município de Cabreúva