INDICAÇÃO Nº 2105/2021

Indica ao Poder Executivo Municipal a realização de estudos visando à enviar à Esta Casa de Leis, um projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares em nosso Município.

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

Nos termos do Art. 108 do Regimento Interno desta Casa de Leis, dirijo-me a Vossa Excelência para sugerir que, a realização de estudos visando à enviar à Esta Casa de Leis, um projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares em nosso Município..

**Justificativa:**

Uma análise detalhada do Plano Municipal de Habitação, instituído pela Lei Municipal nº 3.297/2011, revela que existem diversas situações de irregularidade nas edificações, como domicílios rústicos (que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto para seus moradores e risco de contaminação por doenças) e inadequação fundiária (casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui a propriedade, total ou parcial, do terreno em que se localiza). Muitas são as causas que podem justificar essas irregularidades – a maioria delas, de ordem econômica e social.

Em situações de desemprego ou grave problema financeiro, é comum que pessoas se vejam sem alternativa senão construir cômodos nas residências dos familiares, sem o devido acompanhamento técnico, muitas vezes ultrapassando o índice de construção previsto por lei. Há ainda casos de pessoas que, após a perda do emprego, destinam parte de seu imóvel residencial para um pequeno negócio. No entanto, a principal responsabilidade de evitar irregularidades nos imóveis é do Poder Público, que deveria fiscalizar, autuar e embargar as construções, ampliações e reformas logo em seu início – impedindo, assim, a propagação de construções irregulares.

O que se vê, então, é uma infinidade de proprietários de imóveis, inclusive os que abrigam pequenos negócios, com dificuldade de regularizar a documentação das construções, prejudicando, inclusive, atividades econômicas desenvolvidas por estas empresas, além do Poder Público, pois a irregularidade destes imóveis se reflete em evasão fiscal de tributos municipais.

A fim de dar solução a este impasse, é que sugiro esta proposta. É justo ressaltar que os munícipes responsáveis por imóveis em desacordo não serão “premiados” com a regularização. Pelo contrário, terão de arcar com multa no montante correspondente a 30% do valor devido de ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) referente à construção, além das taxas necessárias para regularizar o desdobro do lote, se houver.

Ante o exposto, submeto à análise do Excelentíssimo senhor prefeito, esperando que seja acatada esta minha indicação, atendendo assim, por motivos já elencado na minha justificativa, as situações de irregularidade nas edificações .

**Estou enviando a Lei Complementar do município de Campinas/SP:**

“LEI COMPLEMENTAR Nº 224, DE 10 DE SETEMBRO DE 2019

Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares na forma que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPINAS. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º As edificações implantadas de forma clandestina e/ou irregular poderão ser regularizadas pelo Município, observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições para construções:

I - clandestina: construção executada sem a aprovação do órgão municipal competente;

II - irregular: construção executada em desacordo com a legislação edilícia vigente;

III - edificação passível de regularização: aquela que esteja com cobertura e paredes executadas na data de publicação desta Lei Complementar e que atenda aos demais requisitos ora estabelecidos.

§ 1º As disposições desta Lei Complementar não se aplicam às construções clandestinas que foram erigidas com a observância dos parâmetros construtivos e urbanísticos previstos em lei, cuja regularização será feita nos termos da Lei Complementar nº 9, de 23 de dezembro de 2003, e dos procedimentos previstos no Decreto nº 18.757, de 11 de junho de 2015, ou norma posterior.

§ 2º As disposições desta Lei Complementar não se aplicam às edificações erigidas nos núcleos de interesse social, que poderão ser regularizadas nos termos do art. 89 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018.

Art. 3º O Município, após a análise de seus órgãos competentes, poderá regularizar as construções clandestinas e irregulares desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - não estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a diretrizes viárias;

II - com tipologia de ocupação compatível com o zoneamento urbano ou com condição de ocupação e/ou uso tolerada nos termos da legislação vigente;

III - não estejam localizadas em áreas não edificáveis incidentes ao longo das faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações, domínio das linhas de transmissão de alta-tensão, rodovias, ferrovias e dutovias;

IV - não estejam situadas em áreas de preservação ambiental, salvo anuência dos órgãos federal, estadual e/ou municipal competentes;

V - não estejam situadas em área de risco.

§ 1º Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei Complementar o uso desconforme com a legislação vigente e o uso não classificado como tolerado.

§ 2º As infrações ao disposto no art. 55 do Código de Obras - Lei Complementar nº 9, de 2003, ou em normas posteriores somente serão regularizadas:

I - mediante declaração do interessado de que a abertura de janela ou a construção de eirado, terraço ou varanda foi executada há mais de ano e dia e de que não há processo judicial distribuído nos termos do art. 1.302 do Código Civil; ou

II - mediante a anuência expressa do vizinho afetado, se a abertura de janela ou a construção de eirado, terraço ou varanda tiver sido executada em prazo inferior a ano e dia.

CAPÍTULO II

DAS OBRAS CLANDESTINAS E IRREGULARES

Art. 4º As construções clandestinas e/ou irregulares passíveis de regularização, nos termos desta Lei Complementar, e que não se enquadrem nos padrões urbanísticos e construtivos previstos nas leis municipais vigentes poderão ser beneficiadas nos termos desta Lei Complementar em relação a:

I - afastamentos;

II - recuos;

III - pé-direito;

IV - coeficiente de aproveitamento;

V - altura da edificação;

VI - vagas de estacionamento;

VII - taxa de permeabilidade; e

VIII - rebaixamento de guias.

Parágrafo único. Para os imóveis pertencentes ao subdistrito de Barão Geraldo e para aqueles abrangidos pela Lei nº 10.850, de 7 de junho de 2001, que cria a Área de Proteção Ambiental - APA do município de Campinas, até a promulgação de legislação específica, poderão ser regularizadas, além do disposto nos incisos do caput deste artigo, as irregularidades referentes ao excesso de porte e à taxa de ocupação.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 5º A regularização se dará mediante a comprovação de edificação passível de regularização e de estágio da obra, nos termos do inciso III do art. 2º desta Lei Complementar, utilizando-se, para tanto:

I - consulta à base cartográfica municipal digital;

II - elementos constantes de protocolos administrativos;

III - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB emitido até a data da promulgação da presente Lei Complementar para a área equivalente nas ocupações e usos pertinentes;

IV - fotos do Google Maps, Google Earth ou Google Street View e similares; e

V - outros documentos idôneos que comprovem as condições previstas no caput deste artigo.

CAPÍTULO IV

DOS ATOS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Os interessados na regularização de edificações nos termos desta Lei Complementar deverão requerê-la ao órgão competente do Município, apresentando, além da documentação obrigatória estabelecida pelo Decreto nº 18.757, de 2015, ou por legislação posterior, os seguintes documentos:

I - comprovação da existência da edificação nos termos do art. 5º desta Lei Complementar;

II - requerimento próprio (Anexo I);

III - cópia do documento de propriedade ou posse do imóvel;

IV - declaração de anuência do proprietário ou possuidor quando não for ele o requerente.

§ 1º No caso de edificações que forem objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, enquadradas no art. 169 da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou em legislação posterior, deverão ainda ser apresentados o parecer final favorável e o respectivo Termo de Acordo e Compromisso - TAC, quando aplicável, ou outra documentação pertinente, conforme estabelecido na legislação.

§ 2º No caso de edificações que forem objeto de estudos específicos, deverão ainda ser apresentados o parecer final do Grupo de análise de Projetos Especiais - Gape e o TAC, quando aplicável, ou outra documentação pertinente, conforme estabelecido na legislação.

§ 3º Para as edificações situadas em logradouros pertencentes a loteamentos em processo de regularização, em substituição à ficha informativa cadastral, o interessado deverá apresentar certidão expedida pela Secretaria Municipal de Habitação com as medidas e confrontações do lote e a indicação das condições do parcelamento do solo, de sua irreversibilidade, da inexistência de intervenções físicas e de outras características que possam interferir na construção.

Art. 7º Instruído na forma do art. 6º desta Lei Complementar, o protocolo será juntado ao processo de origem, quando for o caso, e posteriormente enviado ao setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, que:

I - procederá à análise do projeto apresentado e cientificará o interessado das irregularidades constatadas;

II - atendidas as exigências do inciso I deste artigo, o processo será encaminhado ao setor de fiscalização, para aplicação das penalidades cabíveis e procedimentos necessários;

III - juntado aos autos o comprovante de recolhimento ou o termo de acordo para o parcelamento do débito, junto à Secretaria Municipal de Finanças, dos valores das multas aplicadas nos termos do art. 13 e o lançamento das penalidades impostas pelo § 1º do art. 13 desta Lei Complementar, as plantas receberão carimbo de aprovação da regularização pela presente Lei Complementar;

IV - após o deferimento do pedido de regularização, o processo será encaminhado para publicação no Diário Oficial do Município;

V - publicado o deferimento do pedido, conforme mencionado no inciso IV deste artigo, e apresentado o comprovante de pagamento das taxas devidas e dos demais documentos previstos na legislação, a Municipalidade expedirá o Alvará de Aprovação da Regularização e o disponibilizará ao interessado;

VI - após a expedição dos atos previstos no inciso V deste artigo, o processo será encaminhado ao Departamento de Informação, Documentação e Cadastro - DIDC, ao Departamento de Receitas Mobiliárias - DRM e ao Departamento de Receitas Imobiliárias - DRI, para as devidas anotações e eventuais providências quanto à tributação das áreas objeto da regularização.

Parágrafo único. O interessado deverá requerer, obrigatoriamente, o Certificado de Conclusão de Obra - CCO quando a edificação atender às condições de habitabilidade, apresentando os documentos obrigatórios previstos na legislação específica, sob pena de aplicação de sanções estabelecidas na Lei Complementar nº 9, de 2003.

Art. 8º Será permitida a regularização de edificação em madeira mediante apresentação de laudo técnico e da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT atestando o padrão de desempenho quanto ao isolamento térmico, ao condicionamento acústico, à estabilidade e à impermeabilidade, nos termos da Lei Complementar nº 9, de 2003, ou de legislação posterior.

Do Termo de Adequação

Art. 9º Na hipótese de opção pela adequação da edificação nos moldes da legislação edilícia vigente, o interessado deverá apresentar o Termo de Adequação (Anexo II).

§ 1º As obras necessárias para as adequações do imóvel deverão ser executadas mediante prévio licenciamento, nos termos da Lei Complementar nº 9, de 2003, ou de legislação posterior.

§ 2º O Termo de Adequação será instruído com memorial descritivo e cronograma das obras necessárias.

§ 3º O prazo para a adequação será fixado pelo órgão competente, após a análise do cronograma de obras e dos demais elementos apresentados pelo interessado.

§ 4º Na hipótese da apresentação do Termo de Adequação, o processo será encaminhado ao setor de atendimento do expediente do Departamento de Uso e Ocupação do Solo nos termos previstos no § 3º deste artigo, aguardando documentação comprobatória da adequação.

§ 5º Findo o prazo mencionado no § 3º deste artigo, não havendo manifestação do interessado, este será notificado do indeferimento do pedido de regularização, aplicando-se o disposto no § 2º do art. 10 desta Lei Complementar.

Do Indeferimento do Pedido de Regularização

Art. 10. Quando do indeferimento do pedido de regularização, o processo será encaminhado para publicação no Diário Oficial do Município, e, após manifestação da Coordenadoria Setorial de Fiscalização, o interessado será notificado para sanar as irregularidades no prazo de trinta dias.

§ 1º O prazo estipulado no caput deste artigo poderá ser prorrogado a pedido do requerente, o qual será apreciado pelo órgão competente.

§ 2º O não atendimento da intimação prevista no caput deste artigo acarretará a aplicação da penalidade imposta pelo art. 163 da Lei Complementar nº 9, de 2003, e, após, o processo será encaminhado à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos para promoção de ação demolitória ou outra medida judicial cabível.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO FISCALIZATÓRIO

Art. 11. O Município poderá vistoriar a edificação objeto de regularização para constatar a veracidade das informações constantes do requerimento de regularização, além do uso do imóvel e de outros elementos pertinentes.

Parágrafo único. Constatada divergência entre os elementos apresentados no requerimento e a vistoria, o interessado será intimado para saná-la, sob pena de aplicação das sanções cabíveis previstas na legislação urbanística vigente.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 12. As infrações e irregularidades serão classificadas nos seguintes níveis, que definirão os critérios para cálculo e aplicação de multa:

I - Nível 1: descumprimento do pé-direito mínimo;

II - Nível 2: invasão de até 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para recuos, por pavimento em desacordo;

III - Nível 3: invasão de até 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para afastamentos, por pavimento em desacordo;

IV - Nível 4: invasão acima de 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para recuos, por pavimento em desacordo;

V - Nível 5: descumprimento de taxa de ocupação e/ou excesso de porte nos casos enquadrados no parágrafo único do art. 4º desta Lei Complementar;

VI - Nível 6: descumprimento da área permeável em até 30,00m² (trinta metros quadrados);

VII - Nível 7: acréscimo de até 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o zoneamento, desde que não se ultrapasse o limite máximo de 4 (quatro), nos termos da Lei Complementar nº 189, de 8 de janeiro de 2018;

VIII - Nível 8: invasão acima de 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para afastamentos, por pavimento em desacordo;

IX - Nível 9: altura máxima da edificação em desacordo com a lei vigente;

X - Nível 10: descumprimento da área permeável superior a 30,00m² (trinta metros quadrados).

§ 1º As irregularidades relacionadas no art. 4º serão enquadradas nos níveis descritos nos incisos do caput deste artigo e servirão de base para a aplicação das multas constantes na tabela do art. 13, que deverão ser aplicadas cumulativamente, com exceção do inciso VI do art. 4º, que deverá observar o disposto no art. 15 desta Lei Complementar.

§ 2º A infração prevista no inciso VI do caput deste artigo não exclui a obrigatoriedade do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir estabelecida na Lei Complementar nº 208, de 2018, para os alvarás de aprovação de regularização emitidos após 8 de janeiro de 2021, nos termos da Lei Complementar nº 189, de 2018.

§ 3º A infração prevista no inciso IX do caput deste artigo será calculada pela somatória das áreas dos pavimentos que excederem a altura máxima permitida.

Art. 13. Os protocolos das construções clandestinas e irregulares poderão ser deferidos pela presente Lei Complementar mediante transformação de suas irregularidades em multa, que deverá observar o seguinte critério e procedimento:

§ 1º Além da penalidade imposta por irregularidade, aplicar-se-á multa pela construção sem prévia autorização municipal para o total da área a ser regularizada, conforme dispõe a Lei Complementar nº 9, de 2003, ou legislação posterior.

§ 2º Deverá ser adotado o mesmo critério da base de cálculo de residência unifamiliar para as regularizações de unidades privativas de habitação multifamiliar horizontal, e, em se tratando de área comum a ser regularizada, a base de cálculo compreenderá a área total do empreendimento.

§ 3º Será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) na multa estabelecida no caput deste artigo nos casos de requerimentos protocolados dentro do prazo de um ano a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 14. Haverá isenção da multa gerada pelas irregularidades enquadradas nos níveis 1, 2, 3, 5 e 6 estabelecidos no art. 12 e redução de 50% (cinquenta por cento) para os demais níveis para as seguintes edificações:

I - enquadradas como Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) nos termos do art. 60 da Lei Complementar nº 189, de 2018, e do art. 119 da Lei Complementar nº 208, de 2018;

II - de empreendimentos promovidos pela Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab Campinas;

III - de empreendimentos promovidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU;

IV - de organizações da sociedade civil executoras das políticas de assistência social, saúde, educação e cultura, nos termos da Lei nº 15.524, de 1º de dezembro de 2017, ou outra que venha a substituí-la;

V - de locais de culto religioso com finalidade assistencial e sem fins lucrativos, desde que essas condições sejam comprovadas através de documentação pertinente.

Art. 15. Para sanar a irregularidade contida no inciso VI do art. 4º, deverá se comprovar a reserva de vagas mínimas previstas na legislação vigente em local diverso do imóvel objeto da regularização, desde que situado em um raio de 500,00m (quinhentos metros) deste, mediante as seguintes formas:

I - convênio com estacionamento privado de veículos;

II - locação de terreno e/ou imóvel vago, adaptado e utilizado somente para este fim.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 16. Poderão ser aplicadas as disposições desta Lei Complementar aos pedidos de regularização em trâmite, devendo o interessado solicitar expressamente sua aplicação nos termos do art. 6º desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para os efeitos do caput deste artigo, consideram-se em trâmite os protocolos em andamento referentes a pedidos de regularização de edificações que não tiveram a decisão final da autoridade competente.

Art. 17. Os prazos e procedimentos para a apresentação de recursos em face das autuações previstas nesta Lei Complementar obedecerão ao rito da Lei Complementar nº 9, de 2003, ou de legislação posterior.

Art. 18. A regularização nos termos desta Lei Complementar não implicará o reconhecimento do uso irregular da edificação, que deverá obedecer às normas vigentes exigidas para o seu devido licenciamento.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por quatro anos.

Art. 20. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Campinas, 10 de setembro de 2019

JONAS DONIZETTE

Prefeito Municipal

autoria: Executivo Municipal

Protocolado nº: 19/10/9526

ANEXO I

Solicitação de Análise pela Lei Complementar nº \_\_\_\_\_\_\_/2019”.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 18 de junho de 2021.

**Carlos Fontes**

-vereador- 2º Secretário