



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 1.528

DE 18 DE JUNHO DE 2013

## “DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

**DANIEL FERREIRA DA FONSECA**, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Todas as edificações concluídas anteriormente à data de publicação da presente Lei, habitadas, ocupadas ou utilizadas sem o “Habite-se”, poderão ser objetos de regularização.

**Parágrafo Único-** Considera-se concluída a construção de uma edificação quando integralmente executado o projeto, além dos seguintes requisitos:

- I - remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de material;
- II - execução das instalações prediais aprovadas pelos órgãos Estaduais e Municipais ou pelas concessionárias de serviços públicos, conforme o caso;
- III - passeio do logradouro correspondente ao edifício inteiramente construído, reconstruído ou reparado, quando for o caso, deixando-o livre de quaisquer obstáculos que limitem o livre trânsito de pedestre e com declividade transversal máxima de 4% (quatro por cento);
- IV - apresentação, quando for o caso, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, aceitando instalações e aparelhos de prevenção e proteção contra incêndio;
- V - apresentação, quando for o caso, da licença de operação da CETESB e/ou do órgão de Licenciamento Ambiental Municipal.

**Art. 2º.** Somente será admitida a regularização de edificação permitida na Zona de Uso, pela legislação que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo.

**§1º -** Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que o uso era permitido na época da sua instalação.

**§2º -** Os acréscimos de área construída de edificações que, na data da publicação desta Lei, abriguem uso não conformes, em virtude de alteração de zoneamento posterior a sua instalação, também poderão ser regularizados, desde que o uso e a edificação estejam de acordo com a legislação vigente, quando da referida alteração do zoneamento, comprovadas nos termos da legislação em vigor.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei nº 1.528/2013-fls.02

**§3º** - Quando a parte da edificação a ser regularizada ultrapassar os limites de área ou capacidade estabelecidas pela legislação em vigor, a regularização será precedida de exame e adequação das exigências fixadas pelo órgão competente.

**Art. 3º.** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

- I - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;
- II - não atendam as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, quanto ao dimensionamento de lotes, bem como, os demais aspectos legais pertinentes, averbados previamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis de sua Circunscrição;
- III - estejam localizados em faixas não edificáveis junto à represas, lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalização e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- IV - que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro.

**Art. 4º.** As edificações de uso industrial e comercial ou com área construída acima de 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinqüenta metros quadrados), deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização, o Visto Final do Corpo de Bombeiros, conforme Decreto Estadual nº 46.076, de 31 de agosto de 2001.

**Art. 5º.** As edificações de uso institucional de âmbito local como: escolas, hospitais, templos religiosos, auditórios ou similares, bem como casas de show e congêneres, as quais sejam caracterizadas para agrupamento de pessoas, cuja área construída seja maior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinqüenta metros quadrados) deverão apresentar aprovação do Corpo de Bombeiros especificadamente (AVCB).

**Parágrafo Único-** O Alvará de Regularização de construção das edificações mencionadas no caput deste artigo deverá ser renovado a cada 04 (quatro) anos através de requerimento apresentado pelo representante legal, assinado e anexo ao parecer técnico do profissional responsável.

**Art. 6º.** A regularização de edificações de que cuida esta Lei dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel, dos seguintes documentos:



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei nº 1.528/2013-fls.03

- I - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento desta Lei, com endereço completo, Código de Endereçamento Postal e Número de Contribuinte do Imóvel onde se localiza;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação;
- III - cópia de documento que indique qualquer tipo de titularidade do imóvel, tais como: escritura pública, compromisso ou promessa de compra com reconhecimento de firma ou Certidão do Registro de Imóveis, esta com data inferior a 60 (sessenta) dias;
- IV - projeto arquitetônico completo, de apresentação obrigatória para qualquer tipo de edificação, compreendendo as plantas baixas e cortes de edificações, memorial descritivo da construção e de piscina, se houver, em 02 (duas) vias;
- V - cópia recolhida da Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) (R.R.T) do(s) profissional(s) responsável(s) pela obra a ser regularizada;
- VI - cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e/ou projeto completo aprovado pelo Corpo de Bombeiros referente a projetos de combate a incêndio, se for o caso;
- VII - comprovantes dos seguintes recolhimentos:
  - a) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, relativos à área a ser regularizada, observando o mesmo critério previsto na legislação em vigor para obra nova, ampliação e reforma, excetuando-se as edificações estritamente residenciais, com área construída igual ou inferior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
  - b) taxa de expediente;
  - c) taxa de Licença para Execução de Obras Particulares;
  - d) certidão negativa de tributos imobiliários municipais, ou certidão positiva com efeito de negativa;
  - e) tributos recolhidos do(s) profissional(s) responsável(s) pela regularização, no município.

§1º. Fica facultado a Prefeitura exigir a apresentação de projetos complementares de acordo com a complexidade da edificação.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei nº 1.528/2013-fls.04

**§2º.** As eventuais diferenças a maior em relação à metragem de área construída apresentada no protocolamento do processo e aquela a ser regularizada, terão seu Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN e a Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares cobrados antes da emissão do Auto de Regularização.

**Art. 7º.** Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data da publicação desta Lei, poderão ser analisados segundo os parâmetros desta, desde que seja manifestado interesse e recolhido os tributos nela previstos.

**Art. 8º.** A regularização de edificações de que trata a presente Lei, não exime o interessado da observância da legislação municipal, estadual e federal pertinente.

**Art. 9º.** A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

**Parágrafo Único -** Excetuam-se das disposições no "caput" deste artigo, quando o deferimento do pedido implicar no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal com as dimensões apresentadas, desde que o terreno pertença a loteamento considerado regular pela Prefeitura Municipal.

**Art. 10.** Os requerimentos de regularização dos imóveis que atendam ao disposto nesta Lei serão endereçados ao Chefe do Poder Executivo, e remetidos à Diretoria Municipal de Obras.

**Art. 11.** O prazo para análise será de 30 (trinta) dias, contados a partir do requerimento.

**§1º -** Após análise será devolvida ao interessado uma via do projeto e memoriais, com as devidas ressalvas e correções a serem efetuadas, em formulário próprio.

**§2º -** O prazo para as correções será de 20 (vinte) dias, renováveis por igual período, a pedido do profissional responsável, através de requerimento.

**§3º -** O pedido será indeferido em caso de não atendimento das correções após o 3º (terceiro) "Comunique-se", havendo necessidade de novo requerimento no Protocolo Geral, precedidas do pagamento de Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei nº 1.528/2013-fls.05

**§4º** - O prazo para re-análise pela Prefeitura será de 20 (vinte) dias, contados das correções.

**Art. 12.** Se para a regularização do projeto e expedição do alvará de regularização for necessária a assistência de repartições Estaduais ou Federais, ou entidades públicas estranhas à Prefeitura, assim como a apreciação de outro departamento da municipalidade, o prazo para regularização será dilatado pelo tempo necessário àquelas consultas.

**Art. 13.** Regularizado o projeto, a Prefeitura devolverá ao interessado duas vias do projeto e do memorial descritivo visadas e o Alvará de Regularização, não se obrigando a fornecer novamente tais documentos.

**Art. 14.** A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, verificar a veracidade das informações, as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

**Parágrafo Único** - Constatada a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, saná-los ou prestar esclarecimentos, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas às sanções cabíveis.

**Art. 15.** As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 16.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 17.** Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, 18 de junho de 2013.

**DANIEL FERREIRA DA FONSECA**  
Prefeito Municipal

**JOÃO BATISTA MISSÉ JUNIOR**  
Diretor Municipal de Obras

Conferida, numerada e datada neste Departamento, na forma regulamentar. Publicada no Paço Municipal nos termos do artigo 102 da Lei Orgânica do Município de Cajamar, mediante afixação no local de costume, aos dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e treze.

**LEONILDA FERNANDES GIRON**  
Departamento Técnico Legislativo