



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- LEI COMPLEMENTAR Nº 125, DE 26 DE JUNHO DE 2014 -

“Dispõe sobre a Anistia para Regularização de Edificações”.....

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E A PREFEITA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art.1º Sobre a regularização de edificações, fica regulamentada na conformidade das disposições desta Lei Complementar.

§ 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas até 31 de janeiro de 2014 que, embora não atendam às normas da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 2º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização estiver, até 31 de janeiro de 2014, com as paredes erguidas e a cobertura executada, mediante declaração do interessado em planta.

§ 3º A Prefeitura do Município de Pirassununga poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a permeabilidade, a acessibilidade e a conformidade do uso, quando não atender o artigo 5º desta Lei Complementar.

SEÇÃO II
DAS CONDIÇÕES À REGULARIZAÇÃO

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos na zona de uso pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente.

Art. 3º Poderão também ser regularizadas as edificações que:

I - abriguem usos **não conformes**, desde que seja comprovado que à época de sua instalação o uso fosse permitido, excetuados os acréscimos a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou **não conforme**, devendo, para tanto, apresentar, **no mínimo, um dos seguintes documentos:**

- a) “Habite-se”;
- b) Alvará de Construção;
- c) Auto de Vistoria;
- d) Alvará de Regularização;
- e) Certidão do Histórico do Imóvel expedido pela Seção de Obras e

Cadastro;

- f) Alvará de Funcionamento;
- g) Auto de Verificação do Corpo de Bombeiros - AVCB;
- h) Contrato social devidamente registrado;
- i) Outros documentos poderão ser aceitos a critério da Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações descritas a seguir, além do atendimento às disposições desta Lei Complementar, dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente quando:

I - tombadas, preservadas, contidas no perímetro de área tombada, localizadas no raio envoltório do bem tombado, com a anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT e/ou do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico;

II - situadas em área de restrições ambientais com a anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em zonas de uso ZER (Zona Estritamente Residencial) e abriguem usos diferentes dos permitidos na Legislação de Uso e Ocupação vigente, excetuadas aquelas para as quais se comprove que, na época da instalação da atividade, o uso era permitido, de acordo com inciso I do artigo 3º desta Lei Complementar:

a) estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

b) os interessados não tenham cumprido as contrapartidas estabelecidas na respectiva Certidão de Diretrizes;

c) apresentem desvirtuamento do uso concedido na respectiva Certidão de Uso do Solo;

d) ultrapassem 50% (cinquenta por cento) da área total construída constante do Alvará de Construção do projeto aprovado e que não ultrapasse a Taxa de Ocupação (TO) de 95% (noventa e cinco por cento) do terreno.

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

IV - estejam situadas em ruas sem saída com largura inferior a 10,00m (dez metros) e abriguem usos diversos do residencial;

V - edificações que apresentem vãos de iluminação, ventilação ou insolação:

a) a menos de 75 cm (setenta e cinco centímetros) de recuo lateral, de fundo e frontal;

b) apresentem janelas que estejam instaladas nas paredes sobre a linha divisória lateral do terreno, no pavimento térreo ou superior, excetuando-se os lotes em esquina cujas paredes dão para o passeio público, excetuando-se quando for apresentada anuência, por escrito, do vizinho, devidamente identificado como proprietário, acompanhada de cópia da matrícula de seu imóvel, permitindo a abertura de janelas instaladas nas paredes sobre a linha divisória lateral do terreno;

c) as paredes de tijolo de vidro translúcido com aeração sobre a linha divisória lateral do terreno, no pavimento térreo ou superior, excetuando-se os lotes em esquina cujas paredes dão para o passeio público.

VI - Possuírem espaços livres fechados que não atendam áreas mínimas de 2 m² (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1 (um metro) nas edificações térreas, e área mínima de 4 m² e dimensão mínima 1 metro nas edificações de 2 a 4 pavimentos.

VII - As construções que estejam a menos de 90 cm (noventa centímetros) de distância entre corpos edificados no mesmo lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



VIII - Ambientes nas construções que não tenham áreas de iluminação e ventilação (janelas ou domus), ou apresentem pé-direito inferior a 2,50 metros nas áreas comuns e 2,30 metros nas áreas molhadas.

Parágrafo único. O atendimento ao estabelecido nos incisos I e VII deste artigo será efetivado mediante demonstração gráfica e declaração em planta (através de observações por escrito).

SEÇÃO III
DAS ÁREAS IMPERMEABILIZADAS

Art. 6º As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) que descumprirem o percentual de permeabilidade exigido na Lei Complementar somente poderão ser regularizadas se atenderem a uma das seguintes exigências: reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno permeável.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º A regularização da edificação dependerá da apresentação pelo proprietário, possuidor do imóvel, ou seu representante legal devidamente identificado, dentro do prazo estabelecido, dos seguintes documentos:

I - requerimento, mediante formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei Complementar, com endereço completo do interessado e do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

II - cópia do recibo de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício de 2013, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) taxa específica para regularização e para "Habite-se", conforme anexo 5 da Lei Complementar nº 81/2007;

b) a isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso.

IV - cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão (com reconhecimento de firma no cartório de ambas as partes), recibo de pagamento total ou parcial de aquisição;

V - peças gráficas compostas da edificação, em 4 (quatro) vias, assinadas pelo proprietário, possuidor, ou seu representante legal, com seguintes especificações:

a) planta baixa em escala 1/100 ou 1/200 (construções de grande porte) de todos os pavimentos demonstrando as linhas de divisa do terreno, com desenho da obra indicando as dimensões necessárias de recuos, do contorno da edificação e entre corpos edificados quando houver;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



b) 1 corte transversal e 1 corte longitudinal esquemático sem escala, indicando o pé direito da edificação, em se tratando de galpões industriais devem obedecer o estabelecido no Código Sanitário Estadual.

VI - 4 (quatro) vias do memorial de atividades, quando o imóvel se tratar de comércio, serviços ou indústria, conforme padrão estabelecido pela SEPLAN/DESEC assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário;

VII - 4 (quatro) vias do memorial descritivo;

VIII - 1 via de planta aprovada, quando for o caso:

a) pelo Corpo de Bombeiros nas construções acima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) ou locais para reunião de público acima de 100 pessoas, ou somente AVCB nas demais situações;

b) pela Vigilância Sanitária.

IX - Cópia da licença de operação da CETESB, quando for o caso;

X - Certificado de Vistoria de Elevadores, quando for o caso.

CAPÍTULO III
DA TRIBUTAÇÃO

Art. 8º O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN será cobrado conforme Código Tributário do Município de Pirassununga.

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas na Seção de Cadastro Fiscal, e que não possuam projeto aprovado sobre esta mesma área ou parte dela, deverão recolher Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza-ISSQN correspondente conforme Código Tributário do Município de Pirassununga.

§ 2º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN para os serviços de demolição ou reforma necessários à adequação dos imóveis visando a regularização da edificação.

§ 3º As eventuais diferenças de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas, de acordo com a legislação em vigor.

§ 4º Para fins de regularização de edificação de que trata esta Lei Complementar, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN já recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

§ 5º Aplica-se, no que couber, o disposto no *caput* deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, desde que exclusivamente referentes às edificações, excetuando-se as irregularidades relativas ao uso e conservação dos imóveis.

§ 6º Relativamente ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, de que trata o *caput* deste artigo, não serão restituídos valores pagos anteriormente.

CAPÍTULO IV
DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO EM ANDAMENTO

Art. 9º Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura após a promulgação da presente Lei Complementar poderão ser analisados segundo as disposições desta Lei Complementar, desde que o interessado manifeste expressamente, por escrito, a sua vontade nesse sentido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Parágrafo único. Caso seja apurada diferença de área em relação à declarada no processo anterior, deverão ser recolhidos os valores correspondentes à área acrescida conforme Código Tributário Vigente.

CAPÍTULO V
DAS MULTAS

Art. 10 Enquanto os processos estiverem em andamento, as edificações em regularização não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados por falta de Certidão de Regularização ou “Habite-se”.

Parágrafo único. Ficam excluídas das disposições deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização:

- I - edificações que não atendam às condições mínimas de estabilidade e salubridade;
- II - exercício de atividade que não atenda aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente;
- III - exercício de atividade, qualquer que seja, que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e à população em geral;
- IV - uso não-conforme na zona de uso.

CAPÍTULO VI
DO RITO PROCESSUAL

Art. 11 O prazo para protocolização do pedido de Regularização da Edificação, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimento dos valores correspondentes, será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação desta Lei Complementar, prorrogáveis por até 30 (trinta) dias, a critério do Executivo.

Art. 12 Somente serão admitidas correções em plantas e complementação de informações consideradas imprescindíveis para a análise técnica do projeto pelo setor competente, admitindo-se retificações conforme artigo 28, inciso VIII e parágrafo 2º da Lei Complementar nº 72/2006.

§ 1º O prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias, a contar da ciência do mesmo.

§ 2º O não cumprimento do prazo estabelecido acarretará em penalidades previstas em Lei Complementar.

Art. 13 Atendidas as disposições desta Lei Complementar será emitida a Certidão de Regularização e o “Habite-se”, vistados os 4 (quatro) jogos de plantas e memoriais.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruído permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 15 A Prefeitura Municipal de Pirassununga, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, responsáveis pela análise dos processos de regularização, bem como do setor de fiscalização, poderá, a qualquer tempo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



mesmo depois de efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, segurança de uso das edificações e respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas às sanções legais cabíveis.

Art. 16 A regularização de que cuida a Lei Complementar, não implica reconhecimento, pela Prefeitura Municipal de Pirassununga, da 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 Parcelamento do Solo.

Art. 17 As Secretarias Municipais envolvidas na aplicação desta Lei Complementar, no exercício de suas atribuições e com a necessária observância aos prazos previstos nesta Lei Complementar, definirão os procedimentos administrativos a serem adotados para seu pleno cumprimento, mediante portaria a ser editada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação desta.

Art. 18 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Pirassununga, 26 de junho de 2014.


- CRISTINA APARECIDA BATISTA -
Prefeita Municipal

Publicada na Portaria.

Data-supra.


DANIEL GASPAR.

Secretário Municipal de Administração.

dmc/.