

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 3.415, de 15 de janeiro de 2.003.

*“Dispõe sobre a regularização de edificação e dá outras providências”*

**MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA**, Prefeito Municipal da cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e

**Considerando** o disposto contido no artigo 23, da Lei nº 259, de 08 de dezembro de 1969, Código de Obras e Postura do Município;

**Considerando** que o artigo citado acima cuida do denominado “Habite-se” estabelecendo que um prédio somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a sua concessão;

**Considerando** que no Município de Cajamar há várias obras concluídas, habitadas, ocupadas ou utilizadas sem a observância do que dispõe o Código de Obras e Postura;

**Considerando** que é dever do administrador municipal executar as Leis e viabilizar o seu cumprimento com o escopo de atender o princípio da Legalidade;

**Considerando**, por fim, que para haver atendimento aos princípios que norteiam a administração, o administrador deve implantar metas de cumprimento das Leis, como forma de se obter uma gestão transparente.

## DECRETA:

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

§ 1º - Considera-se concluída a construção de um prédio, quando integralmente executado o projeto com acréscimo dos seguintes requisitos:

I – Instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas, testadas e identificadas pelo órgão competente, em condições de funcionamento.

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

II – Prédio devidamente numerado de acordo com o certificado de numeração, nos termos do Código de Obras e Postura do Município de Cajamar;

III – Limpeza do prédio concluída;

IV – Remoção de todas instalações do canteiro de obras, entulho e restos de materiais;

V – Execução das calçadas de acesso ao prédio, que será determinada pela Diretoria de Obras, por solicitação do interessado.

**Artigo 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 à época da sua instalação o uso era permitido.

§ 2º- Os acréscimos de área construída de edificações que, na data da publicação deste Decreto, 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.

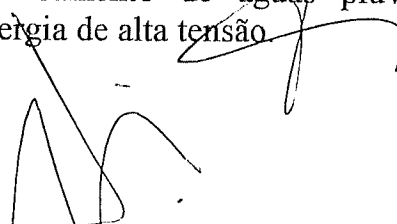
§ 3º - Quando a parte da edificação a ser regularizada ultrapassar os limites de área ou capacidade estabelecidos pela legislação em vigor, a regularização será precedida de exame e adequação das exigências fixadas pelo órgão competente.

**Artigo 3º** - Não serão passíveis de regularização, para os efeitos deste Decreto, 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, recuos, taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento, bem como os demais aspectos legais pertinentes, averbados previamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III – estejam localizados em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalização e linhas de transmissão de energia de alta tensão.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

IV – que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro.

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

**Artigo 5º** - A regularização de edificações de que cuida este Decreto dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel dos seguinte documentos:

I - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento deste Decreto, com endereço completo, inclusive denominação do logradouro, Código de Endereçamento Postal e Número de Contribuinte do Imóvel ou da gleba onde se localiza, quando houver;

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

III - cópia de documento que indique qualquer tipo de titularidade do imóvel, tais como escritura pública, compromisso ou promessa de compra, venda/cessão ou Certidão do registro de Imóveis com data inferior a 60 (sessenta) dias;

IV - plantas e cortes de edificações, memorial de conservação e fossa séptica quando o loteamento não possuir rede de esgoto, em 02 (duas) vias, e no caso de residência poderão ser simplificadas, que deverão ser subscritas por profissional técnico habilitado;

V - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a ) Imposto Sobre Serviços – ISS, 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), bem ainda aqueles que cuidam exclusivamente dos templos de qualquer culto religioso e de entidades filantrópicas sem caráter lucrativo, que terão anistia de referido tributo;

b ) taxa de expediente;

c ) taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras, em pedido inicial de emissão de Alvará de Aprovação para edificação nova;

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

d) certidão negativa de tributos municipais;

VI – Anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

§ 1º - 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 – ISS, e a Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras cobrados na entrada do Auto de Regularização.

§ 2 - Para quaisquer casos previstos neste Decreto, a apresentação de documentos independe de reconhecimento de firma, autenticação e registro por Tabelião Público.

Artigo 6º - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data da publicação deste Decreto, poderão ser analisados segundo os parâmetros deste Decreto, desde que seja manifestado interesse e recolhidos os tributos ora previstos.

Artigo 7º - A regularização de edificações de que trata o presente Decreto, não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente.

Artigo 8º - 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 a saná-los ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Artigo 9º - A Regularização de que cuida este Decreto 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 implicará 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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 10 - Os requerimentos de regularização dos imóveis que atendam ao disposto neste Decreto serão endereçados ao Senhor Prefeito Municipal, e remetidos pela Diretoria de Planejamento a Diretoria de Obras e Viação, onde serão apreciados e decididos em até 60 (sessenta) dias, contados do seu recebimento.

Artigo 11 - O prazo para a apresentação dos documentos, protocolamento e recolhimento correspondentes, necessários à regularização de que cuida este Decreto, encerrará em 31 de dezembro de 2003.

Artigo 12 - As despesas com a execução deste Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 13 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 14 - Revogam-se as disposições em contrário.

Cajamar, 15 de janeiro de 2003

  
**MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA**  
Prefeito Municipal

  
**DANIEL FERREIRA DA FONSECA**  
Diretor de Administração

Publicado e registrado na Diretoria de Administração da Prefeitura do Município de Cajamar, aos quinze dias do mês de janeiro de 2003.