



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 3.948

DE 13 DE MAIO DE 2009.

## “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, e especialmente as contidas no artigo 86, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município de Cajamar, e

**Considerando** o disposto contido no artigo 76, da Lei Complementar nº 101, de 15 de dezembro de 2.008 (Código de Obras do Município);

**Considerando** que o artigo citado acima cuida do denominado Auto de Vistoria (Habite-se) estabelecendo que uma edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a sua concessão;

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

**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:

**Art. 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.

**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;



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Decreto nº 3.948/09-fls.02

- 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.

**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 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.

**Art. 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, 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 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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Decreto nº 3.948/09-fls.03

**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 nº 46.076, de 31 de agosto de 2001 do Corpo de Bombeiros.

**Art. 5º.** A regularização de edificações de que cuida este Decreto dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel, dos seguintes 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 onde se localiza;
- II - recibo de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação 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 com reconhecimento de firma ou Certidão do Registro de Imóveis com data inferior a 60 (sessenta) dias;
- IV - projeto arquitetônico completo, de apresentação obrigatória para qualquer tipo de edificação, compreende pelas plantas baixas e cortes de edificações, memorial descritivo da construção e de piscina, se houver, em 02 (duas) vias;
- V - cópia recolhida da Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) do(s) profissional(s) responsável(s) pela regularização;
- 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;
- VII - 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, imunes de referido tributo, nos termos da Lei Complementar nº 068/05 (Código Tributário Municipal);



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Decreto nº 3.948/09-fls.04

- b) taxa de expediente;
- c) taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares, em pedido inicial de emissão de Alvará de Aprovação para edificação nova;
- d) certidão negativa de tributos municipais;
- e) inscrição municipal do(s) profissional(s) responsável(s) pela regularização.

**Parágrafo Único-** 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 Execução de Obras Particulares, cobrados na entrada do Auto de Regularização.

**Art. 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 recolhido o tributo ora previstos.

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

**Art. 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.

**Art. 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 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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Decreto nº 3.948/09-fls.05

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

**Art.11.** O prazo para regularização é de 30 (trinta) dias, contados a partir do atendimento de todas as exigências formuladas pelo setor competente da Prefeitura.

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

§ 2º O prazo para as correções será de 20 (vinte) dias, renovável 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) comuniquar-se, havendo necessidade de novo requerimento no Protocolo Geral, precedidas do pagamento de Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares.

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

**Art. 12.** O prazo máximo de regularização e expedição do alvará de regularização, de 30 (trinta) dias, será acrescido daqueles necessários para o atendimento das exigências de que trata o artigo anterior.

**Parágrafo Único -** 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 as vias do projeto e do memorial descritivo visadas e o alvará de regularização, não se obrigando a fornecer novamente tais documentos.

**Art. 14.** O prazo para a apresentação dos documentos, protocolamento e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida este Decreto, encerrará em 31 de dezembro de 2.010.

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



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Decreto nº 3.948/09-fls.06

Art. 16. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

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

Prefeitura do Município de Cajamar, 13 de maio de 2009.

**DANIEL FERREIRA DA FONSECA**  
Prefeito Municipal

**JOÃO BATISTA MISSE JÚNIOR**  
Diretor Municipal de Obras

*Conferido, numerado e datado neste Departamento, na forma regulamentar. Publicado no Paço Municipal nos termos do artigo 102 da Lei Orgânica do Município de Cajamar, mediante afixação no local de costume, aos treze dias do mês de maio do ano de dois mil e nove.*

**Luciana Maria Coelho de Jesus Stella**  
Chefe do Departamento Técnico-Legislativo