



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI 1.750

DE 30 DE ABRIL DE 2.019.

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

DANILO BARBOSA MACHADO, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais, **FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei:

Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal de Cajamar, através da Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, autorizada a proceder a regularização de edificações irregulares ou clandestinas do Município, concluídas ou em fase de construção avançada, com ou sem habite-se, desde que a situação a ser regularizada seja comprovadamente anterior a data de promulgação desta lei, apresentem as condições mínimas de habitabilidade, segurança, estabilidade e higiene e que se enquadrem nas disposições desta lei.

Art. 2º Para efeitos da regularização que se trata esta lei, considera-se:

I - construções, ampliações ou reformas irregulares - aquelas cujas licenças foram expedidas pelo Município, porém foram executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado ou cujo alvará teve expirado sua validade;

II - construções, ampliações ou reformas clandestinas - aquelas que foram executadas sem prévia autorização do Município, ou seja, sem planta aprovada e sem a correspondente licença;

III - obra concluída - aquela que tenha sido integralmente executada e que atendam os dispostos no artigo 77 da Lei Complementar nº 101/08;

IV - obra em fase de construção avançada - aquelas cujas alvenarias e coberturas tenham sido integralmente executadas, definindo assim toda a implantação e divisão interna dos ambientes, bem como executadas as respectivas instalações elétricas e hidráulicas.

Art. 3º São excluídas dos benefícios desta lei as construções que:

I - tenham avançado sobre logradouros e próprios públicos ou particulares;

II - abriguem usos não permitidos no zoneamento em que estiver inserida, excedam as áreas máximas estipuladas ao uso na zona ou estejam inseridas em lotes que não possuam a área mínima necessária ao uso, conforme disposto da Lei Complementar nº 100/08 e que não observarem a Lei Complementar nº 152/2015;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis, conforme legislação vigente;

IV - estejam construídas em lotes irregulares, conforme legislação vigente;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.750/2019- fls. 02

V - não possuam aprovação das associações, condomínios, sociedades de proprietários ou demais órgãos cuja anuência deva anteceder à aprovação do Município;

VI - que desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

Art. 4º Serão toleradas as desconformidades com relação aos índices urbanísticos, sendo eles, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento e os parâmetros de implantação, como recuos frontais, laterais e de fundos, desde que o proprietário se comprometa, mediante termo próprio, a:

I - desistir de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura, atual ou futura, que por ventura incidirem sobre as áreas objeto da regularização;

II - responsabilizar-se por eventual indenização perante terceiros.

Art. 5º Será tolerada a insuficiência no número de vagas de estacionamento ou guarda de veículos, conforme estabelecidas na Lei Complementar nº 101/08, mediante análise e parecer favorável da Diretoria de Trânsito e Transportes.

Art. 6º As regularizações cujo deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote deverão atender o disposto na Lei Complementar nº 99/08.

Art. 7º As regularizações requeridas com o benefício desta lei seguirão os mesmos procedimentos e prazos relativos aos projetos de construção de obras novas.

§1º Os processos protocolados deverão conter, além dos projetos e memoriais descritivos:

I - Requerimento padrão em nome do proprietário;

II - Cópia completa atualizada da matrícula do imóvel ou documento de propriedade do lote, contendo as medidas e seus confrontantes com as assinaturas reconhecidas em cartório;

III - Cópia do RG e CPF do proprietário;

IV - Cópia da Carteira do CAU/CREA do Profissional;

V - Certidão Negativa de Débitos Municipais;

VI - Inscrição municipal do profissional, no exercício vigente;

VII - ART/RRT (Regularização de Obra/Laudo Técnico) recolhida;

VIII - IPTU/CCIR do exercício vigente;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.750/2019- fls. 03

IX - Laudo técnico atestando a estabilidade, salubridade, segurança e demais aspectos da construção;

X - Declaração do Responsável Técnico, contendo que está ciente das leis vigentes e a veracidade das informações prestadas;

XI - Declarações do proprietário, nos termos do art. 4º desta lei;

XII - Documento comprobatório da existência da construção anterior à data de promulgação desta lei;

XIII - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme art. 8º desta lei;

XIV - Licença de operação da CETESB, para edificações de uso industrial.

§2º Para atendimento do inciso XII do parágrafo anterior, serão aceitos os seguintes documentos:

I - IPTU que conste a área construída total a ser regularizada;

II - Foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior a promulgação desta lei e a implantação total da área a ser regularizada;

III - Outras formas de comprovação, mediante análise e parecer favorável da Diretoria de Controle Urbano.

Art. 8º Estão sujeitos a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB):

I - edificações em concreto armado com área construída superior a 750,00m²;

II - edificações em estrutura metálica com área construída superior a 250,00m²;

III - postos de abastecimentos e serviços;

IV - locais de reuniões públicas acima de 50 pessoas;

V - atividades comerciais relacionadas a produtos químicos, gases, combustíveis ou inflamáveis, fogos de artifício e materiais pirotécnicos;

VI - demais edificações que, em função do uso e a critério da Diretoria de Controle Urbano, possam oferecer risco ao entorno e a seus ocupantes.

Art. 9º O Município poderá, a qualquer tempo, solicitar informações ou documentações complementares as descritas no art. 7º desta lei, se assim julgar necessário, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentações apresentadas.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.750/2019- fls. 04

Art. 10. Os processos protocolados que não se enquadrarem no disposto nesta lei ou que não apresentarem documentação suficiente à análise, serão automaticamente indeferidos e arquivados.

Art. 11. As análises dos projetos de regularização serão precedidas de Vistoria realizada por profissional designado pela Diretoria de Controle Urbano, a fim de verificar as condições de habitabilidade e a conformidade com os projetos e documentações apresentadas.

Art. 12. A expedição do Alvará de Regularização será precedida do pagamento das taxas e emolumentos pertinentes, a serem calculadas pela Secretaria Municipal da Fazenda, com base na ficha de emolumentos expedida pela Diretoria de Controle Urbano.

Parágrafo único. Todas as obras a serem regularizadas estão sujeitas ao pagamento de multa, conforme a situação em que se enquadrem:

I - Construções irregulares que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação - multa de 50% do valor dos emolumentos;

II - Construções irregulares que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta lei - multa de 100% do valor dos emolumentos;

III - Construções clandestinas que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação – multa de 100% do valor dos emolumentos;

IV - Construções clandestinas que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta lei - multa de 200% do valor dos emolumentos.

Art. 13. O “Alvará de Regularização” expedido para as obras concluídas equivalerá ao Auto de Vistoria e tem força de “Habite-se” para o âmbito municipal.

Art. 14. Para as construções em fase avançada, será expedido o “Alvará de Regularização de Projeto”, equivalente ao Alvará de Execução, sem força de “Habite-se”; após a conclusão da obra, o proprietário deverá requerer via protocolo o “Habite-se”.

Art. 15. A regularização de edificações, de que trata esta lei, não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, em especial no que se refere aos ditames que assegurem a acessibilidade.

Art. 16. A regularização de que trata esta lei não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.750/2019- fls. 05

Art. 17. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogada por igual período, por uma única vez, mediante Decreto.

Art. 18. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei 1.528, de 18 de junho de 2.013.

Prefeitura do Município de Cajamar, 30 de abril de 2019.



DANILO BARBOSA MACHADO
Prefeito Municipal



JOSÉ E. HYPOLITO DAS NEVES
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

Registrada na Diretoria Técnica Legislativa, aos trinta dias do mês de abril do ano de dois mil e dezenove, e publicada no Diário Oficial do Município.



LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA
Diretoria Técnica Legislativa – Gabinete do Prefeito