



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 200 DE 5 DE JULHO DE 2021.

PUBLICADO NO
D.O.M
Edição nº: 505
Data: 06/07/2021

“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 Complementar:

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, com ou sem habite-se, desde que a situação a ser regularizada seja comprovadamente anterior à data de promulgação desta lei, apresentem as condições mínimas de habitabilidade, segurança, estabilidade e higiene e que se enquadrem nas disposições desta Lei Complementar.

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 72 da Lei Complementar nº 183/2019 (Código de Obras).

Art. 3º São excluídas dos benefícios desta Lei Complementar 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 181/2019;

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



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 200/2021- fls. 2

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

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 183/2019, mediante análise e parecer favorável do Departamento de Mobilidade Urbana e Trânsito.

Art. 6º As regularizações cujo deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote deverão atender o disposto na Lei Complementar nº 182/2019.

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;

J

J



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 200/2021- fls. 3

- VI - inscrição municipal do profissional, no exercício vigente;
- VII - a ART/RRT (Regularização de Obra/Laudo Técnico) recolhida;
- VIII - o IPTU/CCIR do exercício vigente;
- 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 Complementar;
- XII - documento comprobatório da existência da construção anterior à data de promulgação desta Lei Complementar;
- XIII - o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme art. 8º desta Lei Complementar;
- XIV - licença de operação da CETESB, para edificações de uso industrial.

§2º Para atendimento do inciso XII, do § 1º deste artigo, 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 do Departamento 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;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 200/2021- fls. 4

III - atividades classificadas como usos especiais, conforme Lei Complementar nº 181/2019;

IV - locais de reuniões públicas com capacidade superior a 50 (cinquenta) 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 do Departamento 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 Complementar, se assim julgar necessário, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentações apresentadas.

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 pelo Departamento 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 impostos pertinentes, a serem calculadas pela Secretaria Municipal da Fazenda, com base na ficha de emolumentos expedida pelo Departamento 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 das taxas;

II - construções irregulares que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta Lei Complementar - multa de 100% do valor das taxas;

III - construções clandestinas que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação - multa de 100% do valor das taxas;

[Handwritten signature and initials]



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 200/2021- fls. 5

IV - construções clandestinas que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta Lei Complementar - multa de 200% do valor das taxas.

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

Art. 14. A regularização de edificações, de que trata esta Lei Complementar, não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, em especial no que se refere aos ditames que assegurem a acessibilidade, bem como não isenta do pagamento de qualquer tributo, taxa ou multa que eventualmente incidirem sobre o imóvel.

Art. 15. A regularização de que trata esta Lei Complementar 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.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias, por uma única vez, mediante Decreto.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei 1.750, de 30 de abril de 2019.

Prefeitura do Município de Cajamar, 5 de julho de 2021.

DANILO BARBOSA MACHADO
Prefeito Municipal

LEANDRO MORETTE ARANTES
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

Registrada no Departamento Técnico Legislativo e publicada no Diário Oficial do Município.

Luciana Maria Coelho de Jesus Stella
Departamento Técnico Legislativo