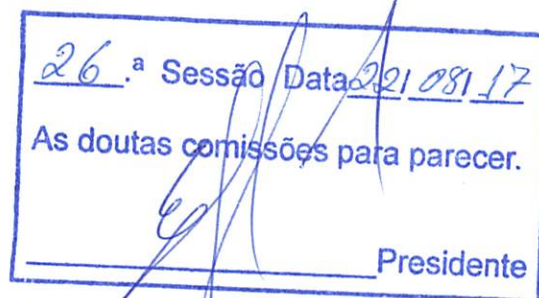




Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Em 18 de agosto de 2017.

MENSAGEM Nº 29/2017



Senhor Presidente,

Serve o presente para encaminhar para apreciação dessa Colenda Câmara, projeto de lei complementar para análise e votação desse Egrégio Poder Legislativo "**Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências**"

A existência de edificações irregulares, bem como fracionamento, desdobro e remanejamento, traz consequências preponderantes a toda a comunidade, pois a inobservância às normas urbanísticas gera problemas com relação à segurança, à salubridade, à funcionalidade e à estética da cidade.

A proposta, portanto, representa um meio de implementação às diretrizes urbanísticas da cidade e um importante instrumento para alcançar a finalidade social da propriedade no Município.

E, dentre as vantagens na regularização das referidas obras, citamos:

Para o proprietário: a obtenção da Carta de Habitação ou Carta de Ocupação por Regularização, sua regularidade perante os órgãos públicos e Cartório de Registro de Imóveis, a possibilidade de futuras reformas ou ampliações, dar como garantia quando necessário, permitir a transmissão regular para sucessores e adquirentes, valorização econômica do imóvel, dentre outras.

Para o Município: o consequente recebimento de recursos ao erário por meio das licenças, aprovação, habite-se, bem como, ISS, IPTU sobre a construção etc.

Evidente, portanto, que a aprovação da Lei Complementar de Regularização traz inúmeros benefícios sociais, jurídicos e econômicos tanto para o proprietário quanto para a Municipalidade.

Além do mais, com a regularização das obras, a cidade como um todo valoriza o seu entorno ao legalizar as construções.

É com este objetivo que estamos, mais uma vez, permitindo a regularização dessas situações, prevendo dispositivos capazes de assegurar requisitos satisfatórios de segurança, salubridade, conforto, funcionalidade das edificações, harmonizando-se com a estética da cidade, bem como estabelecer o marco zero para, a partir da vigência da Lei, evitar futuras construções irregulares ou clandestinas.

Considerando a relevância da matéria, solicito seja a mesma apreciada com a necessária urgência.

28.ª Sessão Data 05/09/2017
Encaminhamento APROVADO EM
PRIMEIRA DISCUSSÃO U/ EMENDA

Presidente

29.ª Sessão Data 12/09/2017
Encaminhamento APROVADO EM
SEGUNDA DISCUSSÃO

Presidente



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Aproveito a oportunidade para reiterar nossos protestos de elevado apreço a Vossa Excelência.

Atenciosamente,


ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
EDNALDO DOS SANTOS PASSOS
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE
PRAIA GRANDE-SP.



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE XXX DE XXXDE 2017,**

020/17

“Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências”

O Prefeito da Estância Balneária de Praia Grande, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faz saber que a Câmara Municipal, em sua _____, realizada em ____ de _____ de _____ aprovou e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

Art. 1º. As obras edificadas em imóveis particulares concluídas ou não, reformas com ou sem acréscimo de áreas, executadas clandestinamente, bem como desdobro e remanejamento de lotes efetuados em desacordo com a legislação vigente poderão ser regularizados, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - O imóvel esteja situado em local cujo sistema viário esteja definido;

II - Possua padrão rígido de segurança;

III - A edificação não invada vias ou logradouros públicos, bem como as áreas previstas para o alargamento da Avenida Presidente Kennedy, Avenidas Marginais à Rodovia, Avenida Ayrton Senna da Silva e Avenida do Trabalhador;

IV - A irregularidade tenha ocorrido anterior à data da publicação desta Lei Complementar;

V - A edificação atenda as normas e critérios básicos para a promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, consoante as legislações e normas técnicas aplicáveis;

VI - A edificação possua condições de higiene e habitabilidade, não sendo admitidas aberturas nas divisas com outros lotes, em qualquer hipótese;

VII - A edificação pluri-habitacional possua no mínimo uma vaga para estacionamento de autos por unidade a ser regularizada com medida mínima de 2,0m x 4,2m indicada em planta e para a pluricomercial que atendam o disposto na Lei Complementar do Ordenamento do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo;

VIII - Manifestação favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA, quando necessário;

IX - Deverão possuir as cotas de piso do pavimento térreo com o mínimo de 0,15 m (quinze centímetros) acima da guia para os edifícios comerciais e industriais e 0,30 m (trinta centímetros) para os edifícios residenciais, podendo as dependências e garagens possuírem o mínimo de 0,15 m (quinze centímetros) em função do projeto em causa e das dimensões do lote.



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Art. 2º - A edificação pluri-habitacional e/ou pluricomercial que não atender ao disposto no inciso VII do artigo anterior deverá recolher a título de multa o determinado no art. 17 inciso IV desta Lei Complementar.

Art. 3º - Será admitida a manobra de até 03 (três) veículos para liberar a movimentação de um quarto veículo.

Art. 4º - Somente será aceita modificação de uso para edificação quando solicitada a regularização total da edificação, não sendo admitido o uso misto do imóvel com a mesma área comum.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para os Efeitos desta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

I - EDIFICAÇÃO CLANDESTINA: Edificação executada sem o devido Alvará de Execução, podendo a mesma ser:

a) **EDIFICAÇÃO CLANDESTINA REGULAR:** Quando a edificação possui condições de adaptar-se a legislação vigente;

b) **EDIFICAÇÃO CLANDESTINA IRREGULAR:** Quando a edificação não atende a Legislação vigente;

II - EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA: Edificação executada clandestinamente que possui condições de higiene, habitabilidade ou ocupação;

III - EDIFICAÇÃO NÃO CONCLUÍDA: Edificação clandestina coberta em fase de acabamentos sem condições de higiene, habitabilidade ou ocupação;

IV - EDIFICAÇÃO PREDIAL COM ESTRUTURA DEFINIDA: *Edificação com ou sem projeto aprovado pela Municipalidade cuja estrutura em execução já esteja consolidada e sem condições de adaptar-se à legislação vigente e que se tornará na sua totalidade irregular.*

V - EDIFICAÇÃO PREDIAL CONCLUÍDA COM ACRÉSCIMO: *É aquela que possui acréscimo irregular em edificação concluída ou regularizada anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar, será considerado apenas o acréscimo à regularizar, desde que seja solicitada a Carta de Habitação, Carta de Ocupação ou Alvará de Regularização de Obra Concluída da edificação anterior.*

VI - SISTEMA VIÁRIO DEFINIDO: É aquele resultante de loteamento aprovado pela Municipalidade, ou com situação de assentamento existente ao longo do tempo devidamente confirmado pela topografia municipal.

VII - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO: É o documento expedido pela Municipalidade que determina a regularidade da edificação, que poderá ser:

a) **DE OBRA EM ANDAMENTO:** Quando tratar-se de edificação, acréscimo e reforma não concluída ou edificação predial com estrutura definida.

b) **DE OBRA CONCLUÍDA:** Quando tratar-se de edificação, reforma, ou acréscimo concluído, *equivalendo a Carta de Habitação ou Carta de Ocupação.*

VIII - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO DE LOTE: É o documento expedido pela municipalidade quando tratar-se de desdobro ou remanejamento de lotes que não atenda a legislação vigente.



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

IX - CARTA DE OCUPAÇÃO POR REGULARIZAÇÃO: É o documento expedido pela municipalidade por ocasião da conclusão dos serviços autorizados pelo Alvará de Obra em Andamento por Regularização de reforma ou acréscimo.

X - CARTA DE HABITAÇÃO POR REGULARIZAÇÃO: É o documento expedido pela municipalidade por ocasião da conclusão dos serviços autorizados pelo Alvará de Obra em Andamento por Regularização total da edificação.

XI - ÁREA EXCEDENTE: É toda área edificada nos recuos obrigatórios, áreas que excedem o coeficiente de aproveitamento (CA) ou ultrapasse a área ideal de terreno (AIT), não atendendo a Legislação do Ordenamento do Uso, da Ocupação e Parcelamento do Solo vigente na data do pedido.

XII - UNIDADES EXCEDENTES: É toda e qualquer unidade que excedeu o AIT (área ideal de terreno) estabelecido no Quadro 3 da Lei Complementar do Ordenamento do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo vigente na data do pedido.

Parágrafo Único. Em qualquer dos casos previstos nesta Lei Complementar, a expedição da Carta de Habitação por Regularização, de Carta de Ocupação por Regularização, de Alvará de Regularização da Edificação de Obra Concluída e Alvará de Regularização de Lote, dependerá obrigatoriamente de prévia comprovação de inexistência de débito, mediante apresentação prévia da Certidão Negativa de Débito Municipal ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa a ser emitida pela Procuradoria Fiscal (CPEN-PROFISC)*;

CAPÍTULO III - DA DOCUMENTAÇÃO E DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6º. Para a obtenção dos benefícios de que trata esta Lei Complementar, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá apresentar requerimento à Prefeitura com os seguintes documentos:

I - PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, REFORMA OU ACRÉSCIMO CONCLUÍDO:

a) *título de propriedade registrado;*

a.1) *caso seja o possuidor, apresentar:*

- Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;
- *contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;*
- *certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro.*

a.2) *certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente e devidamente atualizada pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Praia Grande;*

a.3) *espelho de lançamento de IPTU, quando se tratar de situações definidas no inciso VI do art. 5º desta lei complementar.*

b) documento pessoal com foto;

c) apresentar projeto arquitetônico completo da edificação existente, modificação, acréscimo concluído a regularizar, indicando as áreas dos compartimentos, finalidade de uso com apresentação da legenda, em 03 (três) vias reprográficas;



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

- d) O projeto deverá contemplar o inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar;
- e) Termo de Responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalações, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade ou ocupação devendo contemplar o disposto no inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar em 3 (três) vias devidamente assinados por profissional habilitado;
- f) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos complementares de estrutura, hidráulica, elétrica, telefonia e renovação de ar ou outras que a Autoridade Municipal julgar necessárias ou Laudos Técnicos correspondentes acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), a critério da Municipalidade;
- g) cópia reprográfica de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo levantamento, especificando a metragem a ser regularizada;
- h) Ata de assembléia de condomínio à critério da Municipalidade;
- i) Certificado do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nos casos exigidos pela legislação vigente específica do órgão competente;
- j) cálculo de áreas para lançamento;
- k) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM) ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa a ser emitida pela Procuradoria Fiscal (CPEN-PROFISC)*;
- l) *Alvará de Funcionamento de elevadores e/ou plataformas e/ou escadas rolantes e/ou monta cargas ou quaisquer outros equipamentos mecânicos de transportes*;
- m) Certidão do Distribuidor Cível da Comarca de Praia Grande/SP, demonstrando a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias, em curso ou concluídas, em face do requerente. Em caso de existência, deverá o requerente apresentar Certidão de Objeto e Pé dos autos para verificação quanto ao prosseguimento ou não da regularização do imóvel;
- n) declaração de área excedente assinada por profissional habilitado;
- o) memorial de execução de afastamento do esgoto nos termos das NBR 7229/92 e NBR 13969/97 ou documento comprovando a ligação de esgoto para o imóvel.

II - PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO CLANDESTINA NÃO CONCLUÍDA OU EDIFICAÇÃO PREDIAL COM ESTRUTURA DEFINIDA NÃO CONCLUÍDA:

- a) título de propriedade registrado;
- a.1) caso seja o possuidor, apresentar:
- Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

- contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
 - certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem.
- a.2) certidão de matrícula expedida pelo CRI competente e devidamente atualizada pelo CRI da Comarca de Praia Grande;
- a.3) espelho de lançamento de IPTU, quando se tratar de situações definidas no inciso VI do art. 5º desta lei complementar.
- b) documento pessoal com foto;
- c) apresentar projeto arquitetônico completo da edificação total ou parcial, modificação ou acréscimo em execução a regularizar, indicando as áreas dos compartimentos, finalidade de uso com apresentação de legenda em 03 (três) vias reprográficas;
- d) o projeto deverá contemplar o inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar;
- e) memorial descritivo completo identificando a fase da edificação em 3 vias devidamente assinados por profissional habilitado;
- f) cópia reprográfica de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou *Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)* do responsável pelo levantamento e direção técnica, especificando a metragem a ser aprovada por regularização;
- g) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou *Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)* dos projetos complementares de estrutura, hidráulica, elétrica, telefonia e renovação de ar ou outras que a Autoridade Municipal julgar necessárias ou Laudos Técnicos acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), à critério da Prefeitura;
- h) termo de responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalações, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade ou ocupação devendo contemplar o disposto no inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar em 03 (três) vias devidamente assinados por profissional habilitado;
- i) memorial de execução de afastamento do esgoto nos termos das NBR 7229/92 e NBR 13969/97 ou documento comprovando a existência da rede de esgoto em funcionamento e para a expedição da Carta de Habitação por Regularização ou Carta de Ocupação por Regularização documento comprovando a ligação de esgoto para o imóvel;
- j) cópia reprográfica de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) do responsável pelo projeto de prevenção e combate a incêndio, especificando a metragem a ser regularizada;
- k) Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC);
- l) cálculo de áreas para lançamento;
- m) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM) ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa (CPEN)*;
- n) Certidão do Distribuidor Cível da Comarca de Praia Grande/SP, demonstrando a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias, em curso ou concluídas, em face do requerente. Em caso de



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

existência, deverá o requerente apresentar Certidão de Objeto e Pé dos autos para verificação quanto ao prosseguimento ou não da regularização do imóvel;

o) declaração de área excedente assinada por profissional habilitado.

III – DA REGULARIZAÇÃO DE UNIFICAÇÃO, DESDOBRO E REMANEJAMENTO DE LOTES:

a) título de propriedade registrado em nome do requerente;

b) documento pessoal com foto;

c) espelho de lançamento de IPTU;

d) certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de imóveis (CRI). competente e devidamente atualizada pelo CRI. da Comarca de Praia Grande;

e) 04 (quatro) vias das plantas do projeto, contendo:

e.1) - Subdivisão da quadra em lotes conforme situação de origem e situação proposta devidamente numerados e em escala adequada;

e.2)- lotes em escala 1:100, com indicação dos cursos d'água, áreas de preservação permanente e faixas "non edificandi", que porventura gravem o imóvel, bem como servidões decorrentes do projeto.

e.3) - metragens lineares e quadrada do(s) lote(s).

e.4) - quadro contendo a(s) testada(s) e áreas de terreno(s) primitiva(s) e a(s) pretendida(s),

f) - 03 (três) vias de memorial descritivo devidamente assinados por profissional habilitado responsável pelo levantamento à critério da Prefeitura.

g) cópia reprográfica de anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) assinadas por profissional devidamente habilitado responsável pelo levantamento à critério da Prefeitura;

h) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM) ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa (CPEN)*;

i) Certidão do Distribuidor Cível da Comarca de Praia Grande/SP, demonstrando a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias, em curso ou concluídas, em face do requerente. Em caso de existência, deverá o requerente apresentar Certidão de Objeto e Pé dos autos para verificação quanto ao prosseguimento ou não da regularização do imóvel.

Art. 7º. O Expediente de Obras da Secretaria Municipal de Urbanismo, após receber o pedido devidamente protocolado deverá promover anotações e informações com respeito ao profissional e remeter o processo a Divisão de Parcelamento do Solo.

ART. 8º - A Divisão de Parcelamento do Solo deverá informar quanto ao lote, zoneamento, juntar aerofoto do ano de 2005 e remeter o processo a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA), quando necessário.

ART. 9º - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA) se manifestará conforme previsto no Inciso VIII do Artigo 1º e remeterá o processo a Divisão de Fiscalização de Obras da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) para vistoriar quando tratar de regularização de construção ou a



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Divisão de Parcelamento do Solo da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) quando tratar de desdobro, unificação ou remanejamento.

Art. 10 - A Divisão de Fiscalização de Obras, procederá a vistoria com a finalidade de informar quanto ao existente e projeto apresentado, e se concluído procederá informações para lançamento do ISS e do IPTU, remetendo o processo a Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 11 - A Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN) procederá o lançamento e cobrança do ISS, o lançamento de IPTU, remetendo o processo a Divisão de Obras Particulares da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB).

Art. 12 - A Divisão de Obras Particulares da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) procederá análise da Regularização da Construção.

Art. 13 - O interessado em obter os benefícios dessa Lei Complementar somente terá seu pedido analisado desde que apresente todos os documentos elencados no Capítulo III.

CAPÍTULO IV - DO PRAZO

Art. 14. O pedido de regularização deverá ser protocolado até 180 (cento e oitenta) dias da data de publicação desta Lei Complementar, podendo ser prorrogado, *por no máximo 180 (cento e oitenta) dias*, através de Decreto, havendo interesse da Administração Municipal.

Art. 15. O alvará de aprovação por regularização expedido para a edificação não concluída e edificação com estrutura definida, terá validade por 2 anos a partir da data do deferimento, podendo ser revalidado por iguais períodos até a solicitação da Carta de Habitação por Regularização ou Carta de Ocupação por Regularização.

Art. 16. Poderá a Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Urbanismo a qualquer tempo, proceder o lançamento predial dos imóveis cuja situação irregular seja constatada pela fiscalização, durante a vigência desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V - DAS TAXAS E MULTAS

Art. 17. Para obtenção dos benefícios da presente Lei Complementar, o interessado fica sujeito ao pagamento das taxas previstas na Legislação de Obras e Edificações (LOE) e do Código Tributário do Município e multas, sendo os pagamentos:

I – **em dobro**, exceto para os imóveis localizados na ZPR-1 ou ZUD-2 **desde que não ultrapassem 80,00m² de área construída.**

II - Para edificação predial com estrutura definida ou para edificação predial concluída, além da taxa descrita no inciso I deste Capítulo, será cobrado o equivalente a **1/2,5** do valor resultante da multiplicação do valor venal do metro quadrado do lote onde encontra-se a edificação a ser regularizada pela área excedente;

III - Para edificação predial concluída com acréscimo, além da taxa descrita no inciso I deste Capítulo, será cobrado o equivalente a **1/2,5** do valor resultante da multiplicação do valor venal do metro quadrado do lote onde encontra-se a edificação a ser regularizada pela área do acréscimo a ser regularizado;

IV - A edificação pluri-habitacional ou pluricomercial que não atender ao inciso VII do artigo 1º e artigo 2º desta Lei Complementar deverá recolher a título de multa **R\$ 7.800,00** (sete mil e oitocentos reais) por vaga faltante, entendendo por vaga faltante a diferença entre o número de vagas indicadas



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

em plantas e o número de unidades habitacionais ou comerciais a serem regularizadas ou aquelas que não atenderem ao artigo 3º desta Lei Complementar.

V - A edificação que excedeu o número de unidades estabelecida de conformidade com o Quadro 3 da Lei Complementar nº 615 de 19 de dezembro de 2011 alterada pela Lei Complementar nº 647 de 07 de junho de 2013, deverá recolher a título de Multa o valor de **R\$ 13.000,00** (treze mil reais) por unidade excedente;

VI - Para edificação predial cujo uso se enquadre no uso permissível de conformidade com o disposto no Quadro 3 da Lei Complementar nº 615 de 19 de dezembro de 2011, alterada pela Lei Complementar nº 647 de 07 de junho de 2013, deverá recolher a título de multa o valor de **R\$ 13.000,00** (treze mil reais), desde que obtenham análise favorável da Comissão de Impacto de Vizinhança (CAIV).

VII - As edificações pluri-habitacionais que não possuem compartimentos destinados a dormitório, cozinha, sala, banheiro e área de serviço, com as áreas mínimas estabelecidas na Legislação de Obras e Edificações (LOE) e Código Sanitário do Estado de São Paulo, deverão recolher a título de multa **R\$ 2.600,00** (dois mil e seiscentos reais) por unidade a ser regularizada.

§ 1.º O recolhimento das taxas relativas à Revalidação do Alvará, Carta de Habitação ou Carta de Ocupação será simples.

§ 2.º Os incisos deste artigo não se aplicam para imóveis compostos de pavimento térreo ou de mais de um pavimento e que contenham no máximo cinco unidades autônomas, salvo as edificações de uso exclusivamente comercial com área superior a 50,00m².

Art. 18. As taxas e as multas, para Efeito de recolhimento:

I - Poderão ter seu valor total quitado em até **30 (trinta)** vezes consecutivas emitidas em conformidade com legislação municipal, com a devida autorização, no requerimento, da Secretaria de Urbanismo, desde que a parcela não seja de valor inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais);

II - Gozarão de **20% de desconto** no valor total das taxas de regularização e multas os interessados que no ato do requerimento quitar integralmente os valores afetos a estas taxas e multas objeto da regularização pretendida e se requerida a regularização em até **180 (cento e oitenta)** dias a contar da data de publicação desta Lei Complementar gozarão de mais **30% de desconto** desde que obedecida a condição já fixada no desconto de 20%;

III- A interrupção dos pagamentos das respectivas parcelas acarretará na inscrição do débito em Dívida Ativa.

IV - Deverá constar do despacho decisório da regularização pretendida que o documento somente será retirado após a quitação total das parcelas, quando tratar de obra concluída ou lote ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa a ser emitida pela Procuradoria Fiscal (CPEN-PROFISC)*;

Parágrafo Único - O Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN, será emitido junto a Secretaria Municipal de Finanças e obedecerá a legislação vigente.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Os proprietários dos imóveis objetos de processos administrativos em andamento na data da publicação desta Lei Complementar serão notificados a qualquer momento para que apresentem documentação para regularização da edificação ou lote.



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

§ 1º. Esgotado o prazo, e não sendo apresentada toda documentação, a Secretaria Municipal de Urbanismo lavrará auto de infração com multa no importe de R\$ 1.000,00 (mil reais) e elaborará a qualquer momento, para Efeito de lançamento da área no cadastro imobiliário, o croqui conforme levantamento “in loco”,

§ 2º. Após elaboração do croqui, o interessado ou o contribuinte constante do cadastro municipal, será notificado quanto a área a ser lançada no cadastro imobiliário;

§ 3º. Expirado o prazo estabelecido pela notificação, serão adotados os seguintes procedimentos administrativos:

I - Lançamento e cobrança do ISS;

II - Lançamento da área no Cadastro Imobiliário;

III - Inscrição em Dívida Ativa do valor do débito;

IV - Arquivamento do processo, quando tratar-se de obra concluída; havendo novo interesse, ficará o proprietário ou o interessado obrigado a recolher a taxa relativa ao desarquivamento, conforme legislação em vigor.

Art. 20. Os casos de edificações, reformas ou acréscimos que se encontram submetidos à apreciação do Poder Judiciário, ainda que julgados, mas com sentença não executada, poderão se beneficiar desta Lei Complementar, desde que as partes manifestem sua concordância perante o Juízo da causa e o interessado em regularizar o imóvel se comprometa em pagar as multas e tributos à Prefeitura e arque com as respectivas custas, honorários e demais cominações legais, decorrentes da ação judicial.

Art. 21. Nos alvarás e plantas aprovadas deverão constar expressamente que a Municipalidade não entra no mérito do exame do título ou eventual discussão sobre o domínio.

Art. 22. A aplicação do dispositivo desta Lei Complementar, não obrigará a Municipalidade a restituir qualquer importância paga na vigência das Leis de regularização anteriores.

Art. 23. O valor venal do metro quadrado do lote, mencionado nos incisos II e III do art. 17 desta Lei Complementar, será o do ano do pedido da regularização protocolizado na Prefeitura.

Art. 24. Fica prorrogada a eficácia desta Lei Complementar no tempo para regularizar os imóveis desde que seja requerido pelo interessado e cuja a irregularidade tenha ocorrido anteriormente a vigência desta Lei Complementar, constatada pela Fiscalização Municipal ou comprovada através de documentos apresentados pela parte,

Art. 25. Fica prorrogada a eficácia desta Lei Complementar no tempo para regularizar os imóveis cujas áreas são objeto de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, devendo ser a irregularidade confirmada pela Secretaria de Habitação (SEHAB), através dos cadastros efetuados pela citada secretaria.

Art. 26. Em caso de eventuais desapropriações, fica a Municipalidade eximida do pagamento de indenizações das benfeitorias beneficiadas pela presente Lei Complementar.

§ 1º. Deverá ser consignado expressamente no Alvará de Regularização o constante do caput deste artigo.



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 557, de 21 de dezembro de 2009.

Palácio São Francisco de Assis, Prefeitura do Município da Estância Balneária de Praia Grande, aos XXX de XXX de 2017, ano quinquagésimo primeiro da Emancipação.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

Maura Ligia Costa Russo
Secretária Municipal de Governo

Registrado e publicado na Secretaria de Administração aos XXX de XXX de 2017.

Marcelo Yoshinori Kameiya
Secretário Municipal de Administração

Processo Administrativo nº. 3881/2016


FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO Nº 135/17

Sr. Presidente,

Abro o presente processo, composto de 12 fls. referentes ao
Projeto de Lei Complementar nº 020/17 e uma folha de informação.

Praia Grande, 22 de agosto de 2017.



José de Jesus Ferreira Gonçalves
Agente Administrativo

A Assessoria jurídica, para manifestação.

Praia Grande, 22 de agosto de 2017.

Manoel Roberto do Carmo
Diretor Legislativo



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

À DIRETORIA LEGISLATIVA:

Trata o presente processo de Projeto de Lei Complementar, de autoria do Executivo Municipal, assim ementado: **"Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências"**.

Segundo a justificativa apresentada, são muitos os imóveis que se encontram em situação irregular, requerendo do Poder Público agir de forma a atender as necessidades constatadas dentro de critérios específicos.

A inclusão desses imóveis dentro do processo formal de ocupação do Município, permitirá aumento na arrecadação tributária, com lançamentos de impostos e taxas; assim como valoriza o entorno e o aspecto visual do Cidade.

Segundo a Constituição Federal, possui o Município competência legislativa genérica e específica, para legislar sobre o assunto tratado pelo presente projeto:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local. (...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Da mesma forma, é o Chefe do Executivo quem possui a prerrogativa exclusiva para iniciar o processo legislativo, por se tratar de matéria urbanística e orçamentária.

Portanto, o projeto de lei complementar ora em estudo, não viola qualquer regra ou princípio fixado pela Constituição Federal, mas, ao contrário, trata de dar efetividade no plano municipal do comando imposto a todos os entes federados por força do artigo 182 da CF/88:


Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Por tais razões, esta Procuradoria Jurídica é de que o projeto reúne as condições necessárias para ser submetido à discussão pelo Colendo Plenário, a quem cabe decidir sobre o mérito da proposição.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Praia Grande, 28/08/2017.


FÁBIO CARDOSO VINCIGUERRA
Procurador

SENHOR PRESIDENTE:

Para a elevada deliberação da Douta Comissão de Justiça e Redação, e de Finanças e Orçamento.

Praia Grande, 28/08/2017.


JOSÉ DE JESUS FERREIRA GONÇALVES
Agente Administrativo



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

PROCESSO Nº 135/17
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020/17
AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL
COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
Relator: Vereador EDUARDO RODRIGUES XAVIER
PARECER

Senhor Presidente:

Às quinze e trinta horas do dia 29 nove de agosto de dois mil e dezessete, na sala dos Srs. Vereadores, presentes todos os seus membros, reuniram-se os componentes da douta Comissão de Justiça e Redação a fim de estudarem o presente projeto e ao final exarar o seguinte parecer:

Trata o presente processo de Projeto de Lei Complementar, de autoria do Executivo Municipal, assim ementado: **"Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências"**.

Segundo a justificativa apresentada, são muitos os imóveis que se encontram em situação irregular, requerendo do Poder Público agir de forma a atender as necessidades constatadas dentro de critérios específicos.

A inclusão desses imóveis dentro do processo formal de ocupação do Município, permitirá aumento na arrecadação tributária, com lançamentos de impostos e taxas; assim como valoriza o entorno e o aspecto visual do Cidade.

Segundo a Constituição Federal, possui o Município competência legislativa genérica e específica, para legislar sobre o assunto tratado pelo presente projeto:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local, (...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Da mesma forma, é o Chefe do Executivo quem possui a prerrogativa exclusiva para iniciar o processo legislativo, por se tratar de matéria urbanística e orçamentária.

Portanto, o projeto de lei complementar ora em estudo, não viola qualquer regra ou princípio fixado pela Constituição Federal, mas, ao contrário, trata de dar efetividade no plano municipal do comando imposto a todos os entes federados por força do artigo 182 da CF/88:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Por tais razões, esta Procuradoria Jurídica é de que o projeto reúne as condições necessárias para ser submetido à discussão pelo Colendo Plenário, a quem cabe decidir sobre o mérito da propositura.

QUORUM: MAIORIA ABSOLUTA.



MARCELINO SANTOS GOMES



EDUARDO RODRIGUES XAVIER



SERGIO LUIZ SCHIANO DE SOUZA



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

**SENHOR PRESIDENTE;
SENHORES VEREADORES:**

EMENDA SUPRESSIVA n.º 001

O projeto de Lei Complementar 020/2017 pretende permitir a regularização de obras clandestinas em nosso Município, situação que contribui para a urbanização e também tem efeitos positivos sobre a arrecadação.

Todavia, a exigência de comprovação de inexistência de ações contra o requerente é um requisito que foge da esfera de atribuições do Município, pois regularizar imóvel não possui reflexos em resultados de eventuais disputas judiciais sobre o imóvel.

Além do que ainda cria embaraço para que essas mesmas obras sejam regularizadas.

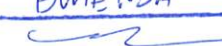
Por isso, venho apresentar **EMENDA SUPRESSIVA** ao Projeto de Lei Complementar n.º 020/2017, de forma a suprimir as alíneas “m” (inciso I) “n” (inciso II) e “i” (inciso III); todas do ARTIGO 6.º da propositura.

As alíneas suprimidas tem a redação seguinte:

- Certidão do Distribuidor Cível da Comarca de Praia Grande, demonstrando a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias, em curso ou concluídas, em face do requerente. (...)

Sala Emancipador Oswaldo Toschi, 05 de agosto de 2017.


DIMAS ANTONIO GONÇALVES
Vereador

28.ª Sessão Data 05/09/2017
Encaminhamento APROVADA A
EMENDA

Presidente



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

**SENHOR PRESIDENTE;
SENHORES VEREADORES:**

EMENDA MODIFICATIVA n.º 002

O projeto de Lei Complementar 020/2017 pretende permitir a regularização de obras clandestinas em nosso Município, situação que contribui para a urbanização e também tem efeitos positivos sobre a arrecadação.

Todavia, a necessidade de que o ISS seja recolhido nos termos da legislação vigente, exige que o mesmo seja quitado dentro do mesmo exercício.

Há caso em que o tributo alcança valores superiores à R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo de difícil pagamento em se tratando de obras irregulares.

Por isso, venho apresentar **EMENDA MODIFICATIVA** ao Projeto de Lei Complementar n.º 020/2017, de forma a que o § único do ARTIGO 18 passe a vigorar com a seguinte redação:

§ único – O Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN, será emitido junto a Secretaria Municipal de Finanças e poderá ser parcelado em até 24 vezes e consecutivas, corrigidas com juros de 0,5% ao mês, conforme legislação vigente.

Sala Emancipador Oswaldo Toschi, 05 de agosto de 2017.


DIMAS ANTONIO GONÇALVES
Vereador

28.ª Sessão Data 05/09/2017.
Encaminhamento APROVADA A
EMENDA.

Presidente



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

**SENHOR PRESIDENTE;
SENHORES VEREADORES:**

EMENDA MODIFICATIVA n.º 003

O projeto de Lei Complementar 020/2017 pretende permitir a regularização de obras clandestinas em nosso Município, situação que contribui para a urbanização e também tem efeitos positivos sobre a arrecadação.

Porém, há necessidade de parcelar as taxas e multas, porque senão será inviável para os mais carentes, a possibilidade de regularização de seu imóvel.

Por isso, venho apresentar **EMENDA MODIFICATIVA** ao Projeto de Lei Complementar n.º 020/2017, de forma a que o inciso I do ARTIGO 18 passe a vigorar com a seguinte redação:

I – Poderão ter seu valor quitado em até 50 vezes e consecutivas emitidas em conformidade com legislação municipal, com a devida autorização, no requerimento, da Secretaria Municipal de Urbanismo, desde que a parcela não seja de valor inferior à R\$ 50,00 (cinquenta reais);

Sala Emancipador Oswaldo Toschi, 05 de agosto de 2017.


MARCO ANTONIO DE SOUSA
Vereador

28.ª Sessão Data 05/09/2017
Encaminhamento APROVADA A
EMENDA

Presidente



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

FICHA DE INSCRIÇÃO PARA DISCUSSÃO:

ITEM: _____

	NOME	HORÁRIO INÍCIO	HORÁRIO FIM
1	Wine	11:56	12:01
2	Jati	12:01	12:02
3	Manoel Antonio	12:02	12:06
4	Manuelino	12:07	12:08
5	Leandro	12:09	12:13
6	Rômulo	12:13	
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			

Praia Grande, ____/____/____.

EDNALDO DOS SANTOS PASSOS

Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE

Matéria : Projeto de Lei Complementar nº 020/17

Autoria : Executivo Municipal

Ementa : Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências.

Reunião : 28ª Sessão Ordinária
Data : 05/09/2017 - 12:15:44 às 12:16:25
Tipo : Nominal
Turno : 1ª Votação
Quorum : Maioria Absoluta
Condição : 10 votos Sim
Total de Presentes : 16 Parlamentares

N.Ordem	Nome do Parlamentar	Partido	Voto	Horário
1	ALEXANDRE CORREA COMIN	PTB	Sim	12:15:54
2	CARLOS EDUARDO BARBOSA	PTB	Não Votou	
3	DIMAS ANTONIO GONÇALVES	PEN	Sim	12:15:53
4	EDNALDO DOS SANTOS PASSOS	SDD	Sim	12:15:47
5	EDUARDO PADUA SOARES JARDIM	PMDB	Não Votou	
6	EDUARDO RODRIGUES XAVIER	PMDB	Sim	12:15:50
7	HUGULINO ALVES RIBEIRO	PMDB	Não Votou	
8	ISAIAS MOISES DOS SANTOS	PTB	Sim	12:15:55
9	JANAINA BALLARIS	PT	Sim	12:16:05
10	JOÃO ALVES CORREA NETO	PSC	Sim	12:15:46
11	LEANDRO RODRIGUES CRUZ	PSB	Sim	12:15:54
12	MARCELINO SANTOS GOMES	PMDB	Sim	12:15:50
13	MARCO ANTONIO DE SOUSA	PMN	Sim	12:16:07
14	NATANAEL VIEIRA DE OLIVEIRA	PRP	Sim	12:15:47
15	PAULO EMILIO DE OLIVEIRA	PRB	Sim	12:15:55
16	ROBERTO ANDRADE E SILVA	PMDB	Não Votou	
17	ROMULO BRASIL REBOUÇAS	PSD	Sim	12:15:48
18	SERGIO LUIZ SCHIANO DE SOUZA	PSDB	Sim	12:15:56
19	TATIANA TOSCHI MENDES	PMDB	Sim	12:15:49

Totais da Votação :

SIM NÃO
15 0
100,00% 0,00%
APROVADO

TOTAL
15

Resultado da Votação :

Mesa Diretora da Reunião :

PRESIDENTE

1º SECRETÁRIO



CÂMARA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE

Matéria : Projeto de Lei Complementar nº 020/17 2 votação
Autoria : Executivo Municipal

Ementa : Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências.

Reunião : 29ª Sessão Ordinária
Data : 12/09/2017 - 12:03:21 às 12:03:50
Tipo : Nominal
Turno : 2ª Votação
Quorum : Maioria Absoluta
Condição : 10 votos Sim
Total de Presentes : 19 Parlamentares

N.Ordem	Nome do Parlamentar	Partido	Voto	Horário
1	ALEXANDRE CORREA COMIN	PTB	Sim	12:03:28
2	CARLOS EDUARDO BARBOSA	PTB	Sim	12:03:36
3	DIMAS ANTONIO GONÇALVES	PEN	Sim	12:03:27
4	EDNALDO DOS SANTOS PASSOS	SDD	Não Votou	
5	EDUARDO PADUA SOARES JARDIM	PMDB	Sim	12:03:27
6	EDUARDO RODRIGUES XAVIER	PMDB	Sim	12:03:30
7	HUGULINO ALVES RIBEIRO	PMDB	Sim	12:03:28
8	ISAIAS MOISES DOS SANTOS	PTB	Sim	12:03:37
9	JANAINA BALLARIS	PT	Sim	12:03:25
10	JOÃO ALVES CORREA NETO	PSC	Sim	12:03:30
11	LEANDRO RODRIGUES CRUZ	PSB	Sim	12:03:27
12	MARCELINO SANTOS GOMES	PMDB	Sim	12:03:29
13	MARCO ANTONIO DE SOUSA	PMN	Sim	12:03:39
14	NATANAEL VIEIRA DE OLIVEIRA	PRP	Sim	12:03:38
15	PAULO EMILIO DE OLIVEIRA	PRB	Sim	12:03:27
16	ROBERTO ANDRADE E SILVA	PMDB	Sim	12:03:31
17	ROMULO BRASIL REBOUÇAS	PSD	Sim	12:03:26
18	SERGIO LUIZ SCHIANO DE SOUZA	PSDB	Sim	12:03:33
19	TATIANA TOSCHI MENDES	PMDB	Sim	12:03:32

Totais da Votação :	SIM	NÃO	TOTAL
	18	0	18
	100,00%	0,00%	
Resultado da Votação :	APROVADO		

Mesa Diretora da Reunião :


PRESIDENTE


1º SECRETÁRIO



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Praia Grande, 13 de setembro de 2017.


OFÍCIO GPC-L Nº 172/17

Senhor Prefeito,

Com os meus cordiais cumprimentos, tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o incluso Autografo de Lei Complementar nº 19/2017 relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 020/2017, de autoria desse Executivo Municipal, o qual veio a esta Casa capeado pela Mensagem nº 29/2017 e que **"Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências"**, aprovado em Segunda Discussão, com emenda, por ocasião da Vigésima nona Sessão Ordinária, da Primeira Sessão Legislativa da Décima Segunda Legislatura, realizada nesta data.

Valho-me do ensejo para apresentar a Vossa Excelência meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


EDNALDO DOS SANTOS PASSOS
Presidente

Excelentíssimo Senhor
ALBERTO PEREIRA MOURÃO
Prefeito de Praia Grande
PRAIA GRANDE - SP



Márcio Caruccio Lamas
RF. 32.299



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 19/2017

“Dispõe sobre a regularização de edificação, reforma ou acréscimo, bem como desdobro, unificação e remanejamento de lotes e dá outras providências”

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE APROVA:

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

Art. 1º. As obras edificadas em imóveis particulares concluídas ou não, reformas com ou sem acréscimo de áreas, executadas clandestinamente, bem como desdobro e remanejamento de lotes efetuados em desacordo com a legislação vigente poderão ser regularizados, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - O imóvel esteja situado em local cujo sistema viário esteja definido;

II - Possua padrão rígido de segurança;

III - A edificação não invada vias ou logradouros públicos, bem como as áreas previstas para o alargamento da Avenida Presidente Kennedy, Avenidas Marginais à Rodovia, Avenida Ayrton Senna da Silva e Avenida do Trabalhador;

IV - A irregularidade tenha ocorrido anterior à data da publicação desta Lei Complementar;

V - A edificação atenda as normas e critérios básicos para a promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, consoante as legislações e normas técnicas aplicáveis;

VI - A edificação possua condições de higiene e habitabilidade, não sendo admitidas aberturas nas divisas com outros lotes, em qualquer hipótese;

VII - A edificação pluri-habitacional possua no mínimo uma vaga para estacionamento de autos por unidade a ser regularizada com medida mínima de 2,0m x 4,2m indicada em planta e para a pluricomercial que atendam o disposto na Lei Complementar do Ordenamento do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo;

VIII - Manifestação favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA, quando necessário;

IX - Deverão possuir as cotas de piso do pavimento térreo com o mínimo de 0,15 m (quinze centímetros) acima da guia para os edifícios comerciais e industriais e 0,30 m (trinta centímetros) para os edifícios residenciais, podendo as dependências e garagens possuírem o mínimo de 0,15 m (quinze centímetros) em função do projeto em causa e das dimensões do lote, proporcional ao número de meses e frações existentes entre o início da atividade e o final do exercício.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

Art. 2º - A edificação pluri-habitacional e/ou pluricomercial que não atender ao disposto no inciso VII do artigo anterior deverá recolher a título de multa o determinado no art. 17 inciso IV desta Lei Complementar.

Art. 3º - Será admitida a manobra de até 03 (três) veículos para liberar a movimentação de um quarto veículo.

Art. 4º - Somente será aceita modificação de uso para edificação quando solicitada a regularização total da edificação, não sendo admitido o uso misto do imóvel com a mesma área comum.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para os Efeitos desta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

I - EDIFICAÇÃO CLANDESTINA: Edificação executada sem o devido Alvará de Execução, podendo a mesma ser:

a) **EDIFICAÇÃO CLANDESTINA REGULAR:** Quando a edificação possui condições de adaptar-se a legislação vigente;

b) **EDIFICAÇÃO CLANDESTINA IRREGULAR:** Quando a edificação não atende a Legislação vigente;

II - EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA: Edificação executada clandestinamente que possui condições de higiene, habitabilidade ou ocupação;

III - EDIFICAÇÃO NÃO CONCLUÍDA: Edificação clandestina coberta em fase de acabamentos sem condições de higiene, habitabilidade ou ocupação;

IV - EDIFICAÇÃO PREDIAL COM ESTRUTURA DEFINIDA: *Edificação com ou sem projeto aprovado pela Municipalidade cuja estrutura em execução já esteja consolidada e sem condições de adaptar-se à legislação vigente e que se tornará na sua totalidade irregular.*

V - EDIFICAÇÃO PREDIAL CONCLUÍDA COM ACRÉSCIMO: *É aquela que possui acréscimo irregular em edificação concluída ou regularizada anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar, será considerado apenas o acréscimo à regularizar, desde que seja solicitada a Carta de Habitação, Carta de Ocupação ou Alvará de Regularização de Obra Concluída da edificação anterior.*

VI - SISTEMA VIÁRIO DEFINIDO: É aquele resultante de loteamento aprovado pela Municipalidade, ou com situação de assentamento existente ao longo do tempo devidamente confirmado pela topografia municipal.

VII - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO: É o documento expedido pela Municipalidade que determina a regularidade da edificação, que poderá ser:

a) **DE OBRA EM ANDAMENTO:** Quando tratar-se de edificação, acréscimo e reforma não concluída ou edificação predial com estrutura definida.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

b) DE OBRA CONCLUÍDA: Quando tratar-se de edificação, reforma, ou acréscimo concluído, *equivalendo a Carta de Habitação ou Carta de Ocupação.*

VIII - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO DE LOTE: É o documento expedido pela municipalidade quando tratar-se de desdobro ou remanejamento de lotes que não atenda a legislação vigente.

IX - CARTA DE OCUPAÇÃO POR REGULARIZAÇÃO: É o documento expedido pela municipalidade por ocasião da conclusão dos serviços autorizados pelo Alvará de Obra em Andamento por Regularização de reforma ou acréscimo.

X - CARTA DE HABITAÇÃO POR REGULARIZAÇÃO: É o documento expedido pela municipalidade por ocasião da conclusão dos serviços autorizados pelo Alvará de Obra em Andamento por Regularização total da edificação.

XI - ÁREA EXCEDENTE: É toda área edificada nos recuos obrigatórios, áreas que excedem o coeficiente de aproveitamento (CA) ou ultrapasse a área ideal de terreno (AIT), não atendendo a Legislação do Ordenamento do Uso, da Ocupação e Parcelamento do Solo vigente na data do pedido.

XII - UNIDADES EXCEDENTES: É toda e qualquer unidade que excedeu o AIT (área ideal de terreno) estabelecido no Quadro 3 da Lei Complementar do Ordenamento do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo vigente na data do pedido.

Parágrafo Único. Em qualquer dos casos previstos nesta Lei Complementar, a expedição da Carta de Habitação por Regularização, de Carta de Ocupação por Regularização, de Alvará de Regularização da Edificação de Obra Concluída e Alvará de Regularização de Lote, dependerá obrigatoriamente de prévia comprovação de inexistência de débito, mediante apresentação prévia da Certidão Negativa de Débito Municipal ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa a ser emitida pela Procuradoria Fiscal (CPEN-PROFISC)*;

CAPÍTULO III - DA DOCUMENTAÇÃO E DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6º. Para a obtenção dos benefícios de que trata esta Lei Complementar, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá apresentar requerimento à Prefeitura com os seguintes documentos:

I - PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, REFORMA OU ACRÉSCIMO CONCLUÍDO:

a) *título de propriedade registrado;*

a.1) *caso seja o possuidor, apresentar:*

- Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

- *contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;*
- *certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro.*

a.2) certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente e devidamente atualizada pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Praia Grande;

a.3) espelho de lançamento de IPTU, quando se tratar de situações definidas no inciso VI do art. 5º desta lei complementar.

b) documento pessoal com foto;

c) apresentar projeto arquitetônico completo da edificação existente, modificação, acréscimo concluído a regularizar, indicando as áreas dos compartimentos, finalidade de uso com apresentação da legenda, em 03 (três) vias reprográficas;

d) O projeto deverá contemplar o inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar;

e) Termo de Responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalações, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade ou ocupação devendo contemplar o disposto no inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar em 3 (três) vias devidamente assinados por profissional habilitado;

f) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos complementares de estrutura, hidráulica, elétrica, telefonia e renovação de ar ou outras que a Autoridade Municipal julgar necessárias ou Laudos Técnicos correspondentes acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), a critério da Municipalidade;

g) cópia reprográfica de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo levantamento, especificando a metragem a ser regularizada;

h) Ata de assembléia de condomínio à critério da Municipalidade;

i) Certificado do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nos casos exigidos pela legislação vigente específica do órgão competente;

j) cálculo de áreas para lançamento;

k) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM) ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa a ser emitida pela Procuradoria Fiscal (CPEN-PROFISC);

l) Alvará de Funcionamento de elevadores e/ou plataformas e/ou escadas rolantes e/ou monta cargas ou quaisquer outros equipamentos mecânicos de transportes;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

o) memorial de execução de afastamento do esgoto nos termos das NBR 7229/92 e NBR 13969/97 ou documento comprovando a ligação de esgoto para o imóvel.

II - PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO CLANDESTINA NÃO CONCLUÍDA OU EDIFICAÇÃO PREDIAL COM ESTRUTURA DEFINIDA NÃO CONCLUÍDA:

a) título de propriedade registrado;

a.1) caso seja o possuidor, apresentar:

- Instrumento de compromisso de compra e venda ou de cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande; quando não registrado, a parte deverá comprovar o encadeamento das transmissões anteriores a partir do titular do domínio;
- contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem.

a.2) certidão de matrícula expedida pelo CRI competente e devidamente atualizada pelo CRI da Comarca de Praia Grande;

a.3) espelho de lançamento de IPTU, quando se tratar de situações definidas no inciso VI do art. 5º desta lei complementar.

b) documento pessoal com foto;

c) apresentar projeto arquitetônico completo da edificação total ou parcial, modificação ou acréscimo em execução a regularizar, indicando as áreas dos compartimentos, finalidade de uso com apresentação de legenda em 03 (três) vias reprográficas;

d) o projeto deverá contemplar o inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar;

e) memorial descritivo completo identificando a fase da edificação em 3 vias devidamente assinados por profissional habilitado;

f) cópia reprográfica de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou *Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)* do responsável pelo levantamento e direção técnica, especificando a metragem a ser aprovada por regularização;

g) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou *Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)* dos projetos complementares de estrutura, hidráulica, elétrica, telefonia e renovação de ar ou outras que a Autoridade Municipal julgar necessárias ou Laudos Técnicos acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), à critério da Prefeitura;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

h) termo de responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalações, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade ou ocupação devendo contemplar o disposto no inciso IX do artigo 1º desta Lei Complementar em 03 (três) vias devidamente assinados por profissional habilitado;

i) memorial de execução de afastamento do esgoto nos termos das NBR 7229/92 e NBR 13969/97 ou documento comprovando a existência da rede de esgoto em funcionamento e para a expedição da Carta de Habitação por Regularização ou Carta de Ocupação por Regularização documento comprovando a ligação de esgoto para o imóvel;

j) *cópia reprográfica de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) do responsável pelo projeto de prevenção e combate a incêndio, especificando a metragem a ser regularizada;*

k) Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC);

l) cálculo de áreas para lançamento;

m) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM) *ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa (CPEN);*

n) Certidão do Distribuidor Cível da Comarca de Praia Grande/SP, demonstrando a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias, em curso ou concluídas, em face do requerente. Em caso de existência, deverá o requerente apresentar Certidão de Objeto e Pé dos autos para verificação quanto ao prosseguimento ou não da regularização do imóvel;

o) declaração de área excedente assinada por profissional habilitado.

III – DA REGULARIZAÇÃO DE UNIFICAÇÃO, DESDOBRO E REMANEJAMENTO DE LOTES:

a) título de propriedade registrado em nome do requerente;

b) documento pessoal com foto;

c) espelho de lançamento de IPTU;

d) certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de imóveis (CRI). competente e devidamente atualizada pelo CRI. da Comarca de Praia Grande;

e) 04 (quatro) vias das plantas do projeto, contendo:

e.1) - Subdivisão da quadra em lotes conforme situação de origem e situação proposta devidamente numerados e em escala adequada;

e.2)- lotes em escala 1:100, com indicação dos cursos d'água, áreas de preservação permanente e faixas "non edificandi", que porventura gravem o imóvel, bem como servidões decorrentes do projeto.

e.3) - metragens lineares e quadrada do(s) lote(s).

e.4) - quadro contendo a(s) testada(s) e áreas de terreno(s) primitiva(s) e a(s) pretendida(s),



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

f) - 03 (três) vias de memorial descritivo devidamente assinados por profissional habilitado responsável pelo levantamento à critério da Prefeitura.

g) cópia reprográfica de anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) assinadas por profissional devidamente habilitado responsável pelo levantamento à critério da Prefeitura;

h) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM) ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa (CPEN)*;

Art. 7º. O Expediente de Obras da Secretaria Municipal de Urbanismo, após receber o pedido devidamente protocolado deverá promover anotações e informações com respeito ao profissional e remeter o processo a Divisão de Parcelamento do Solo.

ART. 8º - A Divisão de Parcelamento do Solo deverá informar quanto ao lote, zoneamento, juntar aerofoto do ano de 2005 e remeter o processo a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA), quando necessário.

ART. 9º - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA) se manifestará conforme previsto no Inciso VIII do Artigo 1º e remeterá o processo a Divisão de Fiscalização de Obras da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) para vistoriar quando tratar de regularização de construção ou a Divisão de Parcelamento do Solo da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) quando tratar de desdobro, unificação ou remanejamento.

Art. 10 - A Divisão de Fiscalização de Obras, procederá a vistoria com a finalidade de informar quanto ao existente e projeto apresentado, e se concluído procederá informações para lançamento do ISS e do IPTU, remetendo o processo a Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 11 - A Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN) procederá o lançamento e cobrança do ISS, o lançamento de IPTU, remetendo o processo a Divisão de Obras Particulares da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB).

Art. 12 - A Divisão de Obras Particulares da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) procederá análise da Regularização da Construção.

Art. 13 - O interessado em obter os benefícios dessa Lei Complementar somente terá seu pedido analisado desde que apresente todos os documentos elencados no Capítulo III.

CAPÍTULO IV - DO PRAZO

Art. 14. O pedido de regularização deverá ser protocolado até 180 (cento e oitenta) dias da data de publicação desta Lei Complementar, podendo ser prorrogado, *por no máximo 180 (cento e oitenta) dias*, através de Decreto, havendo interesse da Administração Municipal.

Art. 15. O alvará de aprovação por regularização expedido para a edificação não concluída e edificação com estrutura definida, terá validade por 2 anos a partir da data do deferimento, podendo ser revalidado por iguais períodos até a solicitação da Carta de Habitação por Regularização ou Carta de Ocupação por Regularização.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

Art. 16. Poderá a Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Urbanismo a qualquer tempo, proceder o lançamento predial dos imóveis cuja situação irregular seja constatada pela fiscalização, durante a vigência desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V - DAS TAXAS E MULTAS

Art. 17. Para obtenção dos benefícios da presente Lei Complementar, o interessado fica sujeito ao pagamento das taxas previstas na Legislação de Obras e Edificações (LOE) e do Código Tributário do Município e multas, sendo os pagamentos:

I – **em dobro**, exceto para os imóveis localizados na ZPR-1 ou ZUD-2 **desde que não ultrapassem 80,00m² de área construída.**

II - Para edificação predial com estrutura definida ou para edificação predial concluída, além da taxa descrita no inciso I deste Capítulo, será cobrado o equivalente a **1/2,5** do valor resultante da multiplicação do valor venal do metro quadrado do lote onde encontra-se a edificação a ser regularizada pela área excedente;

III - Para edificação predial concluída com acréscimo, além da taxa descrita no inciso I deste Capítulo, será cobrado o equivalente a **1/2,5** do valor resultante da multiplicação do valor venal do metro quadrado do lote onde encontra-se a edificação a ser regularizada pela área do acréscimo a ser regularizado;

IV - A edificação pluri-habitacional ou pluricomercial que não atender ao inciso VII do artigo 1º e artigo 2º desta Lei Complementar deverá recolher a título de multa **R\$ 7.800,00** (sete mil e oitocentos reais) por vaga faltante, entendendo por vaga faltante a diferença entre o número de vagas indicadas em plantas e o número de unidades habitacionais ou comerciais a serem regularizadas ou aquelas que não atenderem ao artigo 3º desta Lei Complementar.

V - A edificação que excedeu o número de unidades estabelecida de conformidade com o Quadro 3 da Lei Complementar nº 615 de 19 de dezembro de 2011 alterada pela Lei Complementar nº 647 de 07 de junho de 2013, deverá recolher a título de Multa o valor de **R\$ 13.000,00** (treze mil reais) por unidade excedente;

VI - Para edificação predial cujo uso se enquadre no uso permissível de conformidade com o disposto no Quadro 3 da Lei Complementar nº 615 de 19 de dezembro de 2011, alterada pela Lei Complementar nº 647 de 07 de julho de 2013, deverá recolher a título de multa o valor de **R\$ 13.000,00** (treze mil reais), desde que obtenham análise favorável da Comissão de Impacto de Vizinhança (CAIV).

VII - As edificações pluri-habitacionais que não possuem compartimentos destinados a dormitório, cozinha, sala, banheiro e área de serviço, com as áreas mínimas estabelecidas na Legislação de Obras e Edificações (LOE) e Código Sanitário do Estado de São Paulo, deverão recolher a título de multa **R\$ 2.600,00** (dois mil e seiscentos reais) por unidade a ser regularizada.

§ 1.º O recolhimento das taxas relativas à Revalidação do Alvará, Carta de Habitação ou Carta de Ocupação será simples.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

§ 2.º Os incisos deste artigo não se aplicam para imóveis compostos de pavimento térreo ou de mais de um pavimento e que contenham no máximo cinco unidades autônomas, salvo as edificações de uso exclusivamente comercial com área superior a 50,00m².

Art. 18. As taxas e as multas, para Efeito de recolhimento:

I - Poderão ter seu valor total quitado em até **50 (cinquenta)** vezes consecutivas emitidas em conformidade com legislação municipal, com a devida autorização, no requerimento, da Secretaria de Urbanismo, **desde que a parcela não seja de valor inferior a RS 50,00 (cinquenta reais);**

II – Gozarão de **20% de desconto** no valor total das taxas de regularização e multas os interessados que no ato do requerimento quitar integralmente os valores afetos a estas taxas e multas objeto da regularização pretendida **e se requerida a regularização em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação desta Lei Complementar gozarão de mais 30% de desconto desde que obedecida a condição já fixada no desconto de 20%;**

III- A interrupção dos pagamentos das respectivas parcelas acarretará na inscrição do débito em Dívida Ativa.

IV - Deverá constar do despacho decisório da regularização pretendida que o documento somente será retirado após a quitação total das parcelas, quando tratar de obra concluída ou lote ou *Certidão Positiva com Efeito de Negativa a ser emitida pela Procuradoria Fiscal (CPEN-PROFISC);*

Parágrafo Único - O Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN, será emitido junto a Secretaria Municipal de Finanças e poderá ser parcelado em até 24 vezes e consecutivas, corrigidas com juros de mora de 0,5% ao mês, conforme legislação vigente.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Os proprietários dos imóveis objetos de processos administrativos em andamento na data da publicação desta Lei Complementar serão notificados a qualquer momento para que apresentem documentação para regularização da edificação ou lote.

§ 1º. Esgotado o prazo, e não sendo apresentada toda documentação, a Secretaria Municipal de Urbanismo lavrará auto de infração com multa no importe de R\$ 1.000,00 (mil reais) e elaborará a qualquer momento, para Efeito de lançamento da área no cadastro imobiliário, o croqui conforme levantamento “in loco”,

§ 2º. Após elaboração do croqui, o interessado ou o contribuinte constante do cadastro municipal, será notificado quanto a área a ser lançada no cadastro imobiliário;

§ 3º. Expirado o prazo estabelecido pela notificação, serão adotados os seguintes procedimentos administrativos:

I - Lançamento e cobrança do ISS;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

II - Lançamento da área no Cadastro Imobiliário;

III - Inscrição em Dívida Ativa do valor do débito;

IV - Arquivamento do processo, quando tratar-se de obra concluída; havendo novo interesse, ficará o proprietário ou o interessado obrigado a recolher a taxa relativa ao desarquivamento, conforme legislação em vigor.

Art. 20. Os casos de edificações, reformas ou acréscimos que se encontram submetidos à apreciação do Poder Judiciário, ainda que julgados, mas com sentença não executada, poderão se beneficiar desta Lei Complementar, desde que as partes manifestem sua concordância perante o Juízo da causa e o interessado em regularizar o imóvel se comprometa em pagar as multas e tributos à Prefeitura e arque com as respectivas custas, honorários e demais cominações legais, decorrentes da ação judicial.

Art. 21. Nos alvarás e plantas aprovadas deverão constar expressamente que a Municipalidade não entra no mérito do exame do título ou eventual discussão sobre o domínio.

Art. 22. A aplicação do dispositivo desta Lei Complementar, não obrigará a Municipalidade a restituir qualquer importância paga na vigência das Leis de regularização anteriores.

Art. 23. O valor venal do metro quadrado do lote, mencionado nos incisos II e III do art. 17 desta Lei Complementar, será o do ano do pedido da regularização protocolizado na Prefeitura.

Art. 24. Fica prorrogada a eficácia desta Lei Complementar no tempo para regularizar os imóveis desde que seja requerido pelo interessado e cuja a irregularidade tenha ocorrido anteriormente a vigência desta Lei Complementar, constatada pela Fiscalização Municipal ou comprovada através de documentos apresentados pela parte,

Art. 25. Fica prorrogada a eficácia desta Lei Complementar no tempo para regularizar os imóveis cujas às áreas são objeto de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, devendo ser a irregularidade confirmada pela Secretaria de Habitação (SEHAB), através dos cadastros efetuados pela citada secretaria.

Art. 26. Em caso de eventuais desapropriações, fica a Municipalidade eximida do pagamento de indenizações das benfeitorias beneficiadas pela presente Lei Complementar.

§ 1º. Deverá ser consignado expressamente no Alvará de Regularização o constante do caput deste artigo.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 557, de 21 de dezembro de 2009.

MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Em 13 de setembro de 2017


EDNALDO DOS SANTOS PASSOS
Presidente


PAULO EMÍLIO DE OLIVEIRA
1º Secretário

SECRETARIA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Em 13 de setembro de 2017


Fábio Cardoso Vinciguerra
Procurador