



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

pl.02
TJA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

48/2020

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO
RECEBIDO
AS 11:33 H.S. 10 DE 06 DE 2020
POR: QVAREJMA
PROTOCOLO
20200610002

CRIA A LEI DE ANISTIA DE OBRAS CLANDESTINAS, REVOGA O ARTIGO 202 DA LEI COMPLEMENTAR 2513/98 E AS LEIS COMPLEMENTARES QUE MENCIONA.

Art. 1º As edificações, total ou parcialmente clandestinas, por infringir a legislação edilícia vigente poderão ser legalizadas, da forma em que se encontram, desde que atendam os seguintes requisitos estabelecidos nesta Lei:

- I) Sejam de caráter permanente e edificadas com materiais incombustíveis, no mínimo estrutura e paredes;
- II) Estejam localizadas de acordo com o zoneamento previsto na Lei Complementar nº 2.513, de 1998 e suas posteriores alterações;
- III) Na data da publicação desta Lei, estejam com sua planta arquitetônica definida, acabada ou faltando apenas arremates finais, como acabamentos de pisos e paredes, pintura, bem como possuir, no mínimo:
 - a) estrutura e alvenaria totalmente executadas;
 - b) cobertura com telhas ou laje impermeabilizada;
 - c) pisos internos em concreto desempenado;
 - d) argamassas de revestimento, internas e externas;
 - e) todas as esquadrias de portas e janelas completas e instaladas;
 - f) ligação de luz, água e esgoto em funcionamento; e
 - g) aparelhos hidrosanitários instalados.
- IV) Sejam habitáveis, apresentando condições satisfatórias de segurança e salubridade atestadas por profissional técnico legalmente habilitado, mediante Laudo Técnico acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) emitido por um profissional vinculado ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e RRT



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

fl. 03
TJR

(Registro de Responsabilidade Técnica) emitido por um profissional vinculado ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo);

- V) No caso de Uso Misto as áreas de circulação e os acessos devem ser independentes, não se permitindo, de forma alguma, a comunicação entre diferentes usos; e
- VI) As águas pluviais sejam coletadas e destinadas à sarjeta mediante tubulações enterradas sob o passeio, não se admitindo o despejo na calçada ou em imóveis vizinhos.

Art. 2º Edificações, alterações ou acréscimos concluídos ou ainda em execução serão considerados clandestinos somente quando não tiverem autorização prévia mediante a expedição de Alvará de Aprovação.

Art. 3º Não poderão ser regularizadas edificações que ultrapassem os limites do terreno em qualquer de seus pavimentos, inclusive com beirais de coberturas.

Parágrafo único. Marquises serão permitidas nos casos e condições em que a lei regular as exija.

Art. 4º Não poderão ser legalizadas edificações que possuam Alvará de Aprovação vigente expedido com base na lei regular, salvo se já existirem embargos e autuações, decorrentes de alterações, com data anterior a esta lei.

Parágrafo único. O pedido de legalização, no caso previsto no caput, somente será admissível após o Alvará de Aprovação ser “cassado por desvirtuamento”.

Art. 5º Qualquer legalização aprovada mediante Lei de Anistia não admite alterações no projeto arquitetônico até a expedição da Carta de Habitação, qualquer modificação poderá acarretar a cassação do Alvará por desvirtuamento.

Art. 6º Serão aplicáveis aos processos de legalização todos os dispositivos das Leis Complementares nº 2.513/98 e 2.514/98, necessários para regular e possibilitar a análise dos pedidos, omissões desta lei relacionadas à posse ou propriedade, documentos e prazos.

Parágrafo único. Em caso de conflito com as leis complementares mencionadas no caput prevalecerá o disposto nesta Lei.

Art. 7º O Alvará de Aprovação, expedido em função desta lei, autoriza a ocupação e utilização do imóvel de forma precária e terá validade de um



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Fl. 07
JQ

ano, sendo renovado automaticamente até o pedido de Carta de Habitação.

§1º Caso esta seja negada, por qualquer motivo previsto em Lei, prosseguirão as renovações automáticas anuais até que seja possível a expedição da Carta de Habitação.

§2º Caso ocorra a “cassação do alvará por desvirtuamento”, ou outro motivo previsto em lei, o processo será arquivado e a edificação classificada como “irregular”. A “cassação” do alvará não isentará o interessado do pagamento das multas, taxas e/ou emolumentos incidentes sobre o imóvel.

Art. 8º No décimo dia útil de cada mês será publicada, no Diário Oficial do Município de Cubatão, a relação de todos os pedidos de legalização que foram protocolados no mês anterior.

Parágrafo único. Deverão constar na publicação ao menos as seguintes informações:

- a) nome do proprietário ou possuidor;
- b) endereço completo do imóvel objeto do pedido, inclusive quadra, lote e loteamento;
- c) uso do imóvel;
- d) área a legalizar e área total; e
- e) número do respectivo processo administrativo.

Art. 9º Os proprietários ou possuidores que se sintam prejudicados pela legalização de imóvel vizinho deverão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de publicação no Diário Oficial, comparecer no Serviço de Fiscalização de Obras Particulares (SFOPA), andar térreo do Paço Municipal, onde receberão as orientações necessárias para registrar sua oposição, parcial ou total, à pretendida legalização.

Art. 10. Havendo oposição justificada de algum vizinho lindeiro, o pedido de legalização poderá ser indeferido pela Comissão de Anistia.

Art. 11. Os pedidos de legalização poderão ser protocolados pelos proprietários ou possuidores, com a documentação completa, no período de 2 (dois) anos, contados da data da publicação desta Lei.

Art. 12. Fica inteiramente revogado o artigo 202 da Lei Complementar nº 83/2016, nº 97/2018 e nº 104/2019, a partir da vigência desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Pl. 05
TJQ

Art. 13. Fica inteiramente revogado o Artigo 202 da Lei Complementar nº 2.514/98, a partir da vigência desta lei.

Art. 14. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
EM 09 DE JUNHO DE 2020
"487º da Fundação do Povoado
71º da Emancipação"

ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Pl. 0
TJR

MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,
Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“CRIA A LEI DE ANISTIA DE OBRAS CLANDESTINAS, REVOGA O ARTIGO 202 DA LEI COMPLEMENTAR 2513/98 E AS LEIS COMPLEMENTARES QUE MENCIONA”** revoga o Artigo 202 da Lei Complementar 2513/98 e as Leis Complementares que menciona.

A proposta ora apresentada, com origem na Comissão Permanente para Análise e Deliberação de Projetos de Legalização de Obras Particulares Clandestinas – CPLOC, tem como objetivo primordial viabilizar a legalização de quase totalidade das edificações total ou parcialmente clandestinas que estejam em conflito com o Código de Obras e Edificações (LC 2514/98) e, parcialmente, coma Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC 2513/98).

Mencionamos a “quase totalidade das edificações” pois esta nova proposta visa simplificar extremamente os procedimentos para a legalização, eliminando a “Anuência dos Vizinhos Lindeiros” (substituída pela presunção da anuência, ante a falta de manifestação contrária) e permitindo a ocupação de todos os recuos, em todos os pavimentos, em quaisquer loteamentos regulares no município de Cubatão. Permite, inclusive, a existência de aberturas nas divisas dos lotes.

Na verdade, a NOVA LEI DE ANISTIA estende a todos os loteamentos o que já está em vigor, através da LC 83/16 e suas alterações (LC 97/2018 e 104/2019), para os Conjuntos Habitacionais e Loteamentos promovidos direta ou indiretamente pelo Poder Público (COHAB, CURSAN, CDHU, etc...), acrescentando a dispensa das Anuências dos Vizinhos Lindeiros formal, ou seja, aquelas apresentadas por documentos assinados e com firma reconhecida.

No décimo dia útil de cada mês, será publicada no Diário Oficial Eletrônico a lista dos imóveis que buscam a sua legalização, contendo número do processo administrativo, nome do proprietário, endereço, áreas e tipologia da edificação. Havendo objeção de algum vizinho, este deverá manifestar-



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

PL-0
TJA

se junto ao Poder Público Municipal, mediante discordância por escrito protocolada, e posteriormente anexada, ao processo de legalização em curso.

A Comissão acredita que, desta forma, a grande maioria das edificações clandestinas, em loteamentos existentes, poderão alcançar a regularidade de sua documentação.

A legalização em larga escala, que esta lei visa estimular, implicará no aumento da receita de via acréscimo de área construída lançada no IPTU. Além disto, haverá receita adicional devido às Taxas de Legalização e ao Imposto Sobre serviços – ISS que incidirão sobre a área legalizada.

Finalizamos que a excessiva burocracia e as exigências demasiadamente severas quanto às características dos imóveis, conduzem à permanência de edificações clandestinas ou semi-clandestinas que, não conseguindo a regularização documental, permanecem edificadas indefinidamente, vez que a municipalidade provavelmente não ajuizará ações demolitórias. Isto afirmamos com o conhecimento dos procedimentos usualmente adotados pelo Poder Público Municipal de Cubatão.

Diante do exposto, por se tratar de Projeto de Lei Complementar de suma importância, que visa inclusive a incrementar a receita municipal, solicitamos que o mesmo seja apreciado em regime de urgência, consoante o disposto no artigo 54 da Lei Orgânica do Município.

Cubatão, 09 de junho de 2020.

ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal