



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 44/2024

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

O **Vereador Aldemar Veiga Junior** (PSD), que subscreve, apresenta, nos termos regimentais, à elevada apreciação desta Colenda Casa de Leis, o incluso projeto de lei que **“Institui o Programa ‘Imóvel Dez’, que visa à regularização de edificações e lotes desdobrados irregularmente com edificações construídas em desacordo com as normas municipais e dá outras providências”**, requerendo a sua aprovação e remessa a Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal, de acordo com a Lei Orgânica do Município de Valinhos, consoante os termos seguintes.

JUSTIFICATIVA

A presente medida tem como objetivo a regularização de edificações e lotes desdobrados irregularmente, para que alcance muitas famílias, comércios e pequenas indústrias, inclusive para que sejam autorizados a desdobrá-los ou subdividi-los em lotes com testada mínima de 5,00m (cinco metros) e área não inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), dimensão essa trazida, por analogia, das disposições oriundas da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ‘que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano’, atendendo aos casos já consolidados em nosso município, desde que respeitadas as demais exigências legais.

Por estas razões e ante o alcance social contido na



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

presente, peço o imprescindível apoio dos nobres pares desta Casa de Leis para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Valinhos, 9 de abril de 2024.

AUTORIA: VEIGA





CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº /2024

“Institui o Programa ‘Imóvel Dez’, que visa à regularização de edificações e lotes desdobrados irregularmente com edificações construídas em desacordo com as normas municipais e dá outras providências”.

LUCIMARA ROSSI DE GODOY, Prefeita do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. É instituído no âmbito do município de Valinhos o Programa “Imóvel Dez”, cuja finalidade é a regularização de edificações e lotes desdobrados ou desmembrados irregularmente, bem como as construções edificadas em desacordo com as normas municipais vigentes, concluídas ou em estágio avançado de construção, desde que constatada a sua existência comprovada por meio da verificação pelo levantamento aerofotogramétrico realizado no ano de 2023 pelo município.

Parágrafo único. Entende-se como fase adiantada de construção a edificação que esteja coberta com laje ou telhado.

Art. 2º. Os benefícios desta Lei poderão ser aplicados em lotes e construções edificadas de uso residencial, comercial, misto e industrial, desde que atendidas as seguintes condições:



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

I – sejam dotados de infraestrutura mínima: rede de distribuição de energia elétrica, redes de distribuição de água, coleta e afastamento de esgotos sanitários ou fossa séptica nos loteamentos não servidos pela rede pública;

II – que satisfaçam as condições de habitabilidade, higiene e segurança, devidamente atestados pelos responsáveis técnicos e nas condições estabelecida por esta Lei, podendo ser exigida obras de adequação para garantir a estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e a conformidade de uso, sendo concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para tanto.

Art. 3º. O Programa “Imóvel Dez” terá a duração de 2 (dois) anos.

Art. 4º. A edificação que avançar sobre o recuo frontal poderá ser regularizada, desde que o proprietário se comprometa, mediante termo próprio a ser anexado ao processo administrativo de aprovação, a desistir de toda e qualquer indenização ou ressarcimento no caso de desapropriação da área por parte da Prefeitura Municipal de Valinhos, em decorrência de futuros melhoramentos.

Art. 5º. O processo para regularização previsto nesta Lei observará os mesmos procedimentos aplicáveis aos de aprovação de projetos para execução de obras particulares, devendo apresentar os seguintes documentos para análise prévia:

- I - requerimento;
- II – 1 (uma) via do projeto;
- III – 1 (uma) via do croqui de implantação conforme modelo que consta em endereço eletrônico e legislação;



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

IV – 1 (uma) via do Memorial de Cálculo, quando necessário;

V – 1 (uma) cópia da capa do carnê de IPTU;

VI – 1 (uma) cópia da matrícula atualizada do imóvel, ou escritura pública de venda/compra ou contrato de venda/compra, quando for o caso;

VII – anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida ou última alteração sua;

VIII – certidão Negativa de Débitos Municipal - CND;

IX – cópia do Contrato Social da empresa e/ou última alteração (quando o proprietário for Pessoa Jurídica);

X – procuração, quando for o caso;

XI – foto da construção a ser regularizada, com data no período de vigência desta Lei;

XII – declaração de Regularização devidamente assinada pelo proprietário/possuidor e responsável técnico.

Art. 6º. A edificação irregular que atenda às condições estabelecidas nesta Lei poderá ser regularizada desde que:

I – não esteja construída sobre logradouro público, viela sanitária, faixas não edificantes e não excedam os limites de seus respectivos terrenos;

II – não esteja situado em Área de Proteção Permanente – APP, assim definida pela legislação pertinente, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em área atingida por melhoramento viário;

III – a eficiência da insolação, iluminação e ventilação estejam em condições satisfatórias;



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

IV – respeite o gabarito máximo permitido para a zona na qual esteja inserido, nos termos dispostos na Lei nº 6.573, de 29 de dezembro de 2023, que “Institui o Plano Diretor Municipal de Valinhos e dá outras providências”.

V – não seja objeto de ação judicial de nunciação, ação demolitória, obra nova ou que tenha desrespeitado embargos impostos por órgão público.

Art. 7º. Para fins de desdobro ou desmembramento de terrenos, os benefícios desta Lei abrangerão os imóveis edificadas nas seguintes Zonas, definidas na Lei nº 6.573, de 29 de dezembro de 2023, que “Institui o Plano Diretor Municipal de Valinhos e dá outras providências”:

- I – Macrozona de Consolidação Urbana – MCU; e,
- II – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Parágrafo único. O desdobro ou desmembramento de terrenos previsto no *caput* deste artigo, que resultem em lotes com áreas inferiores a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), somente será permitido quando atendido o disposto no artigo 1º da presente Lei, desde que:

I – os lotes resultantes do desdobro ou desmembramento tenham área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com 5,00m (cinco metros) de testada, limitado a 2 (dois) lotes, desde que o remanescente atenda à área e testada mínimas previstas para a zona na qual esteja inserido;

II – exista construção concluída ou em estágio avançado de construção em todos os lotes resultantes do desdobro, desde que estejam alienados por proprietários distintos, com exceção do remanescente, quando for o caso.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 8º. Os documentos constantes dos incisos II, III e IV do artigo 5º desta Lei serão fornecidos pelo órgão competente, isentando o proprietário do imóvel ou seu possuidor regularmente comprovado, do pagamento das taxas e tributos municipais relativos à aprovação dos projetos, bem como da expedição do respectivo “Habite-se”, para os imóveis inseridos em ZEIS.

Parágrafo único. Os proprietários ou possuidores regularmente comprovados de imóveis que não estiverem inseridos em ZEIS, que tenham interesse em obter os benefícios citados no caput deste artigo, deverão apresentar declaração de pobreza, que será previamente submetida à avaliação social pelo órgão competente.

Art. 9º. O parcelamento de solo do imóvel inserido em ZEIS regularmente implantado, bem como aqueles previstos no parágrafo único do artigo 8º, desde que atendidos os critérios estabelecidos no artigo 1º desta Lei, que resultem em lote com área inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), será passível de regularização, desde que:

I – o lote resultante do desdobro tenham área mínima de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) com 5,00m (cinco metros) de testada, limitado à 2 (dois) lotes;

II – existam construções concluídas ou em estágio avançado de construção nos 2 (dois) lotes pretendidos, desde que estejam alienados por proprietários distintos.

Art. 10. Compete à Prefeitura Municipal a fiscalização e convocação dos moradores que residam em ZEIS para aderirem ao programa de regularização previsto nesta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. A convocação e comparecimento dos demais moradores obedecerá ao prazo previsto e estabelecido em norma a ser publicada no Boletim Municipal e no sítio eletrônico: www.valinhos.sp.gov.br

Art. 11. As alienações previstas nesta Lei deverão ser comprovadas por escritura pública ou compromisso de compra e venda em data anterior ao levantamento aerofotogramétrico de 2023.

Art. 12. Em nenhuma hipótese, poderão ser regularizados edificações ou desdobros de lotes nos termos desta Lei se não forem atendidas as normas de proteção ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado nos termos constitucionais e legais.

Art. 13. As edificações regularizadas com os benefícios desta Lei receberão o respectivo "Habite-se".

Art. 14. O proprietário de construção irregular atendida por esta Lei que não efetuar sua regularização no prazo previsto, estará sujeito às penalidades previstas na Lei nº 6.573/2023 e, subsidiariamente, as do Código de Obras, Lei nº 2.977, de 16 de julho de 1996, que "dispõe sobre Projetos, Execução de Obras e Utilização de Edificações e dá outras providências", sem prejuízo das demais medidas judiciais cabíveis.

Art. 15. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, mediante a elaboração de decretos, portarias e demais atos normativos.

Art. 16. As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento, suplementadas se necessário.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Valinhos,
aos

LUCIMARA ROSSI DE GODOY
Prefeita Municipal

