



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

### AUTÓGRAFO Nº 52/2024 AO PROJETO DE LEI Nº 44/2024

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.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 8º da Lei Orgânica do Município, **APROVOU** e encaminha ao Poder Executivo Municipal, para sanção e promulgação, 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:

- 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

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.

**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;
- 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”.



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

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 250,00m<sup>2</sup> (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 125,00m<sup>2</sup> (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.

**Art. 8º** O parcelamento de solo do imóvel inserido em ZEIS regularmente implantado, desde que atendidos os critérios estabelecidos no artigo 1º desta Lei, que resultem em lote com área inferior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), será passível de regularização, desde que:

- I- o lote resultante do desdobro tenham área mínima de 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) com 5,00m (cinco metros) de testada, limitado a 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 9º** 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. 10.** As edificações regularizadas com os benefícios desta Lei receberão o respectivo “Habite-se”.

**Art. 11.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, mediante a elaboração de decretos, portarias e demais atos normativos.

**Art. 12.** As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento, suplementadas se necessário.

**Art. 13.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Valinhos,  
aos 21 de maio de 2024.

**Sidmar Rodrigo Tolo**  
Presidente

**Simone Aparecida Bellini Marcatto**  
1ª Secretária

**César Rocha Andrade da Silva**  
2º Secretário

Projeto de Lei de iniciativa de todos os vereadores, com emenda nº 01.