



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Lei Complementar Nº
de / /

RETIRADO

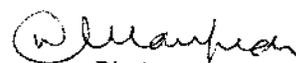
Processo nº: 54.442

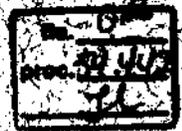
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 843

Autor: JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS E ENIVALDO RAMOS DE FREITAS

Ementa: Prevê regularização da atividade no caso de obra irregular; e altera a Lei Complementar 451/08, para modificar disposição relativa a compromisso correlato.

Arquive-se.


Diretor



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 843

Diretoria Legislativa	Diretoria Jurídica	Comissões	Prazos:	Comissão	Relator
A Diretoria Jurídica <i>Alvanilde</i> Diretora 15/09/2008	Para emitir parecer: <i>[Signature]</i> Diretor 15/09/2008		projetos 20 dias vetos 10 dias decretos 20 dias opções 15 dias apressadas 7 dias	7 dias	3 dias
			QUORUM:		

Comissões	Para Relatar:	Voto do Relator
A CIR. <i>Alvanilde</i> Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. []
A _____ Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. []
A _____ Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. []
A _____ Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. []

PUBLICAÇÃO
19/09/2008



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Nº. 02-A
proc. 51.412
A

PP 781/08

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTÓCOLO) 15/SET/08 11136 054422

Apresentado.
Encaminhe-se às seguintes comissões:

Presidente
16/09/2008

RETIRADO
W. M. F. de
Diretoria Legislativa
10/02/09

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 843

(JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS e ENIVALDO RAMOS DE FREITAS)

Prevê regularização da atividade no caso de obra irregular; e altera a Lei Complementar 451/08, para modificar disposição relativa a compromisso correlato.

Art. 1º. Todas as edificações beneficiadas pela Lei Complementar 451, de 23 de abril de 2008, poderão regularizar a atividade existente no local, na época do pedido de regularização, independentemente de a edificação ter "habite-se" e/ou projeto aprovado com atividade diferente da especificada no pedido de regularização.

Art. 2º O inciso I do art. 2º da Lei Complementar 451, de 23 de abril de 2008, passa a vigorar com esta redação:

"I- comprometa-se, mediante termo próprio, a demolir a parte da construção em tais condições, quando requerido pela Prefeitura; o compromisso constará no correspondente 'habite-se' e certidão de conclusão correspondente."

Art. 3º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 15/09/2008

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS

ENIVALDO RAMOS DE FREITAS



(PLC nº. 843/08 - fls. 2)

Justificativa

A Lei Complementar 451/08 é uma lei de anistia que permite a regularização de diversas edificações construídas de modo irregular, mas com o passar dos anos se tornaram situações consolidadas, com pessoas morando ou atividades sendo exercidas há anos. Com o projeto Casa Legal o Município cadastrou inúmeras edificações nessa situação, mas até o presente momento a população somente passou a pagar o IPTU da edificação, continuando a mesma irregular ou ilegal. Com a lei de anistia essas edificações poderão ser regularizadas e assim ser recolhido o ISSQN, o INSS, o "habite-se" e por fim a averbação da edificação, tornando-a legal.

Porém, alguns casos estão tendo dificuldade em conseguir aprovação do seu projeto. Ocorre que nem toda edificação é totalmente irregular, algumas têm planta aprovada e até mesmo "habite-se", mas com atividade diferente da exercida no local, casos em que não se aplica a lei de anistia. Fazendo uma simulação com três casos numa mesma rua:

- primeiro caso: foi contratado um profissional, foi elaborado o projeto da edificação residencial, foi construída somente após aprovação da Prefeitura, foi recolhida a taxa de aprovação, foi recolhido após a conclusão o ISSQN e o INSS, foi emitido o "habite-se" e com o passar dos anos foi alugada para uma atividade comercial por não se conseguir alugá-la como residência, e até hoje tenta-se conseguir o alvará de funcionamento;
- segundo caso: foi contratado um profissional, foi elaborado o projeto da edificação comercial, foi construída somente após aprovação da Prefeitura, foi recolhida a taxa de aprovação, foi recolhido após a conclusão o ISSQN e o INSS, foi emitido o "habite-se", não é permitida no local a atividade ali exercida há anos e após inúmeras tentativas conseguiu-se o chamado "alvará tributário";
- terceiro caso: não foi contratado nenhum profissional, não foi elaborado o projeto da edificação, que foi construída de modo totalmente irregular e a atividade está sendo exercida ali de modo totalmente irregular.

Dos três casos acima, de acordo com as orientações fornecidas pela Prefeitura, somente a terceira é beneficiada pela lei de anistia, por nunca ter sido objeto de aprovação pela Prefeitura.

Assim sendo, a presente proposta tem como objetivo igualar os benefícios, de modo que, independentemente da situação inicial, todas as edificações terão o mesmo final, ou seja:



(PLC nº. 843/08 - fls. 3)

independente de planta aprovada, "habite-se" ou nada, todas no final serão regularizadas, permitindo-se que todos possam legalizar sua situação tanto técnica como tributária. Vale lembrar que na própria lei de anistia, art. 19, é garantida a permanência de atividade considerada irregular, desde que instalada anteriormente à citada lei, que porém não possibilita a regularização da edificação. Com a presente proposta visamos atualizar a mesma intenção e levar mais um benefício aos munícipes.

Quanto a alteração do inciso I do art. 2º, a redação original diz "...fazendo a averbação correspondente no registro de imóveis" e a proposta é "...o compromisso constará no correspondente 'habite-se' e certidão de conclusão". Como a redação original não diz quando deve ser feita a averbação, a Divisão de Aprovação de Projetos exige a averbação do termo de compromisso antes da aprovação do projeto, o que gera dificuldade e custos para o munícipe, além de ser algo novo para o próprio cartório, que exige certidões negativas da edificação, a qual nem projeto aprovado tem, pois a aprovação somente irá ocorrer após a averbação do termo. Com a mudança, o termo de compromisso fica vinculado ao documento mais importante da edificação, seu respectivo "habite-se", e não ao registro do terreno, e o termo passa a fazer parte de um documento emitido pela própria Prefeitura. Vale lembrar que é muito comum, por falta de recurso e/ou por falta de orientação, não levar a registro o "habite-se" da edificação.

Na atual aplicabilidade da lei de regularização, o projeto da edificação que esteja em condições técnicas de aprovação é enviado à Secretaria Municipal de Finanças para o recolhimento do ISSQN e, havendo ocupação do recuo frontal, é exigido que antes se faça averbação do termo de compromisso. A lei tem como objetivo regularizar a cidade e partir daí construí-la de modo mais ordenado, e para isto temos que facilitar a sua aplicabilidade, e não dificultar nos pequenos detalhes de redação.

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS

ENIVALDO RIBEIRO DE FREITAS



LEI COMPLEMENTAR N.º 451, DE 23 DE ABRIL DE 2008

Prevê regularização de obras, nas condições que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 02 de abril de 2008; **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - As construções e reformas de edificações, não autorizadas ou executadas em desacordo com o projeto aprovado, independentemente de área ou de sua destinação, poderão ser regularizadas, desde que:

I – sejam identificadas no levantamento aerofotogramétrico realizado no ano de 1993, e/ou tenham sido cadastradas na Prefeitura até 31 de dezembro de 2004, durante o desenvolvimento do projeto “Casa Legal” e/ou identificadas em imagem de satélite tomada até data de promulgação desta lei complementar;

II – não estejam localizadas em áreas de risco ou de preservação ambiental;

III – os imóveis que não foram cadastrados no Projeto Casa Legal, compreendidos no período de junho de 2002 a dezembro de 2004 e cuja construção estava no estágio de laje de cobertura ou telhado, existente até a data de promulgação desta lei. Neste caso, a comprovação do estágio da obra poderá ser feita por meio de:

a) vetado;

b) projeto aprovado; ou

c) documentos existentes nos órgãos públicos, tais como solicitação de regularização pelo interessado, ou embargos ou notificações feitas pelos órgãos competentes ou vistoria a ser realizada pela fiscalização da Secretaria Municipal de Obras por ocasião do protocolo do projeto de regularização pelo interessado; ou

d) vetado.

IV – as edificações residenciais, comerciais ou de serviços serão regularizadas desde que a construção esteja em estágio de laje de cobertura ou telhado existente até a data da promulgação desta lei. Neste caso a comprovação do estágio da obra será feita por meio de:

a) vetado;

b) contas de água ou luz; ou

c) documentos existentes nos órgãos públicos; ou

d) vistoria no local a ser realizada pela Secretaria Municipal de Obras por ocasião do protocolo do projeto de regularização pelo interessado; ou



e) vetado.

Parágrafo único – Os processos de regularização de que trata este artigo deverão ser assistidos por profissionais habilitados, devidamente inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA/SP, devendo ser instruídos, ainda, com o Laudo Técnico, nos moldes da Resolução n.º 229, de 27 de junho de 1975, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Art. 2º - As construções e reformas que invadam recuos frontais; faixas não edificáveis e faixas de alinhamentos projetados, poderão ser regularizadas desde que o proprietário:

I – comprometa-se, mediante termo próprio, a demolir a parte da construção em tais condições, quando requerido pela Prefeitura, fazendo a averbação correspondente no Registro de Imóveis;

II – renuncie a toda e qualquer indenização, perante a Prefeitura Municipal, referente às construções e reformas de edificações mencionadas no “caput” deste artigo.

Art. 3º - Precedendo a aprovação do projeto e a fim de assegurar os benefícios da presente Lei Complementar, os interessados deverão efetuar o recolhimento da importância relativa ao ISSQN exigível, referentemente às construções e reformas executadas.

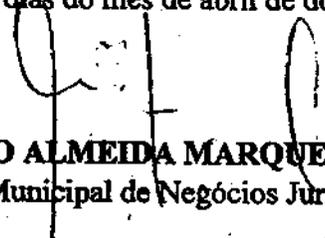
Art. 4º - A regularização de construções e reformas, executadas em imóveis integrantes de parcelamentos clandestinos ou irregulares, dependerão da regularização prévia destes.

Art. 5º – Vetado.

Art. 6º – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.


ARY FOSSEN
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e três dias do mês de abril de dois mil e oito.


AMAURI GAVIÃO ALMEIDA MARQUES DA SILVA
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos



**CONSULTORIA JURÍDICA
DESPACHO Nº 537**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 843, dos Vereadores JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS e ENIVALDO RAMOS DE FREITAS, (PROCESSO Nº 54.442), que prevê regularização da atividade no caso de obra irregular; e altera a Lei Complementar 451/08, ara modificar disposição relativa a compromisso correlato.

Vem a esta Consultoria o presente projeto de lei complementar, que objetiva, em suma, instituir norma situada no âmbito do Código de Obras e Edificações, para prever regularização da atividade no caso de obra irregular, e alterar a Lei Complementar 451/08, para modificar disposição relativa a compromisso correlato.

Antes de esta Consultoria exarar parecer, entende, por relevante, a oitiva dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Jundiaí no sentido de que se manifestem sobre a viabilidade técnica do projeto de lei complementar, motivo pelo qual sugere à Presidência da Casa, em acolhendo o presente despacho, seja encaminhado ao Executivo ofício com cópia do inteiro teor da proposta.

Em homenagem ao Estado de Direito Democrático (*Gestão democrática da cidade prevista no Estatuto da Cidade*), sugerimos à Presidência da Casa, uma vez recebida a análise do Executivo, que o projeto de lei complementar venha a ser pautado e debatido em audiência pública, observando-se o rito para sua realização, principalmente no tocante a publicidade da audiência, que deverá ser ampla, bem como o registro da mesma e sua juntada aos autos, convidando-se, pela ordem, os Secretários Municipais de Obras e de Planejamento e Meio Ambiente; o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, a DAE S/A – Água e Esgoto e o Ministério Público, Associação dos Engenheiros, além de outras entidades que entender pertinente.

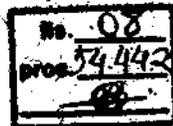
Formalmente, portanto, em se adotando um modelo participativo – circunstância que amplia a possibilidade de controle do Estado e a legitimidade do projeto de lei, a proposta será instruída de maiores elementos técnicos, ensejando maior possibilidade de análise do projeto, garantindo-se, nos dizeres de José Afonso da Silva¹, o direito de participação popular, visando à tutela do interesse público².

¹ *Direito Constitucional*. 11ª edição. São Paulo: Malheiros.

² Conforme Lúcia Valle Figueiredo. *Instrumento de Administração Consensual. A audiência pública e sua finalidade*. Revista *Diálogo Jurídico*, Ano I vol. 1, nº 8, novembro de 2001 – Salvador-BA.



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



Sem embargo de outras deliberações, uma vez que venham a ser juntados ao feito os documentos produzidos, retorne os autos a este órgão técnico para análise e parecer.

Jundiaí, 15 de setembro de 2008.

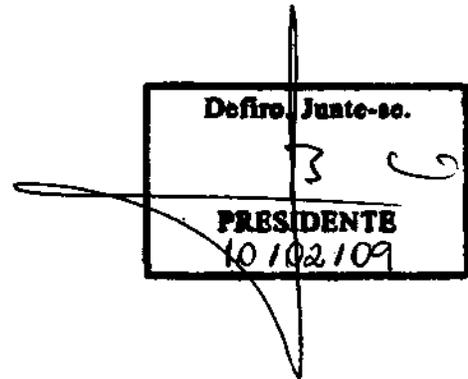
Ronaldo Sales Vieira
Ronaldo Sales Vieira
Consultor Jurídico

João Amparo Júnior
Consultor Jurídico



REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº 00013

RETIRADA do Projeto de Lei Complementar 843, dos Vereadores José Galvão Braga Campos e Enivaldo Ramos de Freitas, que prevê regularização da atividade no caso de obra irregular; e altera a Lei Complementar 451/08, para modificar disposição relativa a compromisso correlato.



REQUEIRO à Presidência, na forma facultada pelo Regimento Interno, a retirada do Projeto de Lei Complementar 843, de minha autoria, que prevê regularização da atividade no caso de obra irregular; e altera a Lei Complementar 451/08, para modificar disposição relativa a compromisso correlato.

Sala das Sessões, 10/02/2009


ENIVALDO RAMOS DE FREITAS