



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1137/2023

(Antonio Carlos Albino e Rogério Ricardo da Silva)

Permite regularização de obras, nas condições que especifica.

Art. 1º. As construções e reformas concluídas ou em fase adiantada de andamento, com ou sem habite-se, não-regularizadas até a data de publicação desta lei complementar, poderão ser regularizadas desde que satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança.

§ 1º. Entende-se como fase adiantada de construção o estágio de laje de cobertura ou telhado já executados.

§ 2º. São excluídas dos benefícios desta lei complementar as construções e reformas que:

- I** – avancem em logradouros e próprios públicos ou particulares;
- II** – estejam localizadas em área de risco ou de preservação ambiental;
- III** – não atendam às normas da DAE S/A – Água e Esgoto quando não servidas por redes de água e esgotos.

Art. 2º. As construções e reformas que avancem no recuo frontal e/ou alinhamentos projetados das vias públicas poderão ser regularizadas, desde que o proprietário:

- I** – comprometa-se, mediante termo próprio, a demolir a área da edificação em tais condições quando requerido pela Prefeitura para as questões futuras dos alinhamentos viários indicados em projeto, fazendo a averbação correspondente no Registro de Imóveis;
- II** – desista de toda e qualquer indenização perante o Município referente às construções e reformas de edificações mencionadas no *caput* deste artigo; e
- III** – execute, antes da aprovação do projeto, as demolições das construções existentes em áreas públicas.

Art. 3º. O disposto nesta lei complementar aplica-se às construções e reformas que constem na ORTOFOTO de 2019 do GeoJundiaí - Portal de Geotecnologias, e/ou identificadas em imagem de satélite tomada até a data de promulgação da presente lei complementar, sendo a comprovação feita por meio de:

- I** – documentos existentes nos órgãos públicos, tais como solicitação de regularização pelo interessado, embargos ou notificações feitas pelos órgãos competentes.
- II** – contas de água ou luz;
- III** – relatório fotográfico do local com data anterior à promulgação desta lei;





IV – vistoria no local a ser realizada pela UGPUMA/DFOSIP por ocasião do protocolo do projeto de regularização.

Parágrafo único. As atividades e usos das edificações deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo vigente na época do pedido de regularização das edificações.

Art. 4º. As regularizações previstas nesta lei complementar seguirão os mesmos procedimentos relativos aos projetos de construção e execução de obras particulares, mediante sua apresentação e responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. O profissional responsável atestará, por escrito, a estabilidade, solidez e condições de habitabilidade da edificação.

Art. 5º. Precedendo a aprovação do projeto, e a fim de assegurar os benefícios da presente lei complementar, os interessados efetuarão o recolhimento da importância relativa ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza-ISSQN exigível, referente às construções e reformas executadas.

Art. 6º. A regularização de construções e reformas executadas em imóveis integrantes de parcelamentos clandestinos ou irregulares dependerão da regularização prévia destes.

Art. 7º. A presente lei complementar não anistia as condições de passeios públicos que não atendam à Lei nº 6.984/07, Decreto Municipal nº 21.643/09 e Decreto Municipal nº 21.734/09 e demais normas técnicas referentes a passeios públicos.

§ 1º. As calçadas irregulares deverão ser adequadas em até 180 (cento e oitenta dias) do protocolo do projeto e são condicionantes para a obtenção do habite-se.

§ 2º. A licença de uso (habite-se) das edificações beneficiadas pela presente lei e já devidamente concluídas, estando o projeto “de acordo” com a vistoria da UGPUMA/DFOSIP que trata o art 3º, IV, e averbadas as possíveis invasões de recuo frontal, terão seu habite-se emitido juntamente à expedição do alvará de aprovação.

Art. 8º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos por 12 (doze) meses.

Justificativa

O município de Jundiaí foi objeto de quatro planos diretores em um espaço muito curto de tempo, sendo que as mudanças nas regras de uso e ocupação do solo ocorreram nos anos de 2010, 2012, 2016 e 2019.

Antes disso as mudanças na legislação de uso e ocupação do solo ocorreram em 1969 (primeiro plano diretor), 1981, 1996 e 2004.





As mudanças mais preocupantes para as pessoas foram os recuos, pois um determinado lote de um loteamento projetado e aprovado para um tipo de recuo, hoje, com as mudanças pode ter se tornado inaproveitável. Como por exemplo, um contribuinte que tenha comprado um lote em determinado loteamento aprovado pelo plano diretor de 2004, caso opte por construir na atualidade deverá seguir as leis do plano diretor atual, que são muito mais restritas do que a lei vigente à época, ou seja, para não perder potenciais construtivos sobre o investimento feito, é na maioria das vezes optado em incorrer na irregularidade, posto que este imóvel pode ser o único bem de uma família.

Num exemplo simples, os recuos frontais num determinado momento eram de 4m, depois passaram para 5m, depois para 3m, e hoje voltaram para 4m, e se, por questões de procedimentos o direito ao alvará ou ao protocolo foi perdido, fica o contribuinte prejudicado em sua busca do correto. Os recuos laterais e de fundos num determinado momento eram fixos, depois foram vinculados a porcentagem da largura e profundidade do terreno, depois ficaram zerados, e hoje é parte zerado para fixo.

Certo é que a Fiscalização de Obras Particulares na atual gestão tem feito forte trabalho tentando coibir as irregularidades junto as edificações e passeios públicos, porém, insuficiente se compararmos o número de fiscais com relação ao número de obras, somado ao período da pandemia, e assim, com a presente proposta, pretendemos estabelecer um MARCO ZERO, regularizando em prazo curto as edificações que não se enquadraram na Lei até o presente momento, e a partir de então facilitar os futuros trabalhos de fiscalização e definitivamente fazendo-se cumprir para as novas obras, os ditames da lei.

Ao sanarmos as irregularidades com a aprovação da presente Lei, entendemos que caberá também a continuidade dos trabalhos já feitos de orientação e divulgação do Plano Diretor, bem como dos procedimentos de fiscalização do Código de Obras junto aos órgãos competentes e Conselhos de Classe, para que a municipalidade possa caminhar de mãos dadas aos profissionais e contribuintes na boa aplicabilidade das normas construtivas.

Com o presente intuito, propiciando a devida e completa regularização das edificações feitas à revelia da lei, entendemos também que as condições tratadas neste para os passeios públicos será de grande ajuda ao Município no incentivo à acessibilidade e mobilidade urbana.

Fazer os irregulares procederem com as adequações das ampliações seguindo a fria letra da lei atual, muitas vezes tendo que executar a demolição de suas edificações, só serve de incentivo para manutenção da irregularidade, pois o contribuinte reside com sua família num local sem a devida licença de uso ou presta seus serviços ou prática seu comércio em imóveis sem quaisquer documentações.





Os prazos estipulados para ajuste dos passeios públicos (180 dias) e a devida obtenção da licença de uso (365 dias), justificam-se uma vez que é de fácil compreensão que as edificações tratadas nesta lei já estão sendo devidamente utilizadas.

Com a proposta, ao vincular a existência da edificação na ortofoto de 2019, passamos a reconhecer que o que aconteceu antes do ano de 2019 deve ser absorvido e reconhecido pela municipalidade, e como o ano de 2019 também é o ano da publicação do atual Plano Diretor, passamos a projetar a cidade desta data para frente, e ao abrangermos as imagens aéreas de satélite atuais, contemplamos também as edificações construídas dentro do terrível momento de pandemia vivenciado, onde restou prejudicada em 100% as vistorias e embargos de obras.

O reconhecimento das edificações existentes na ortofoto de 2019, também se justifica, por estarem na eminência da decadência dos tributos municipais, estaduais e federais.

A presente proposta também, complementa o projeto “aerocarta” da municipalidade, o qual corrigiu os lançamentos de IPTU com base em imagens aéreas, mas a maioria das casas não foram legalizadas de fato, por não serem passíveis de regularização.

Frente ao exposto, contamos com o apoio dos nobres Pares na aprovação dessa importante propositura.

ANTONIO CARLOS ALBINO

Albino

ROGÉRIO RICARDO DA SILVA

Rogério Ricardo

