



EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 1 AO PLC Nº 1137/2023

(Antonio Carlos Albino e Rogério Ricardo da Silva)

Permite a regularização de edificações 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 atendam os seguintes requisitos:

I – tenham sido concluídas ou atingido a fase adiantada de construção até a data de publicação desta lei;

II – satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança;

III – tenham área total a ser regularizada limitada aos seguintes valores, de acordo com o tipo de uso da edificação:

a) uso habitacional: 120 m²;

b) uso comercial ou de prestação de serviço: 200 m²;

c) uso industrial fora da Zona Industrial: 1.000 m².

IV – a área total de ocupação não ultrapasse em mais de 25% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde está situado o imóvel;

V – disponha de reservatório para águas pluviais, drenante ou não, executado de acordo com as especificações do art. 31 do Código de Obras do Município (Lei Complementar n.º 606, de 25 de junho de 2021), e com volume determinado pela seguinte expressão:

$V = 0,01 (A1 + A2)$, em que:

a) V é o volume do reservatório expresso em metros cúbicos;

b) A1 é a área de ocupação a ser regularizada, expressa em metros quadrados e;

c) A2 é a área que excede a taxa de impermeabilização máxima permitida na zona de uso do solo onde está situado o imóvel.

§ 1º. Entende-se como fase adiantada de construção o estágio de laje de cobertura ou telhado já executados, que poderá ser comprovada das seguintes formas:





I – quando a área a ser regularizada constar no levantamento aerofotogramétrico realizado em 2019, ou em imagens de satélites anteriores à data de publicação desta lei;

II – quando a área a ser regularizada constar no cadastro imobiliário para fins de tributação; e

III – pela existência de projeto de regularização protocolado na Prefeitura em data anterior a 31 de dezembro de 2023.

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

I – avancem em logradouros e próprios públicos ou particulares;

II – constituam edificações com mais de três pavimentos.

III – estejam localizadas em área de risco ou de preservação ambiental.

Art. 2º. As construções e reformas atingidas pelas faixas de alargamento das vias públicas de acordo com os alinhamentos projetados 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, fazendo a averbação correspondente no Registro de Imóveis; e

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

Art. 3º. A regularização das edificações, excetuadas as de uso residencial com área total de construção de até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), implicará o pagamento de contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa com valor determinado pela seguinte expressão:

$$C = VV [0,01 (A3) 2 + A4], \text{ em que:}$$

a) C é o valor da contrapartida financeira;

b) VV é o valor venal unitário do terreno onde está situada a edificação;





c) A3 é a área a ser regularizada em desconformidade com os parâmetros de utilização do terreno definidos para a zona de uso do solo onde está situada a edificação e;

d) A4 é a área de aproveitamento que excede a área do terreno.

Parágrafo único. A contrapartida financeira deverá integrar os recursos do Fundo Municipal de Política Territorial.

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 deverão efetuar o recolhimento da importância relativa ao ISSQN exigível, referente às construções e reformas executadas, bem como da contrapartida financeira prevista no artigo 3º.

Art. 6º. A aplicação desta lei complementar a construções e reformas executadas em imóveis integrantes de parcelamentos clandestinos ou irregulares depende de sua regularização prévia.

Art. 7º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ANTONIO CARLOS ALBINO

ROGÉRIO RICARDO DA SILVA

