



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

LEI Nº 3.494, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2017

"DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E AMPLIAÇÕES, CLANDESTINAS OU IRREGULARES, NO MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA, REVOGA A LEI Nº 2.583, DE 25 DE JULHO DE 2005, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

MARCO AURÉLIO DOS SANTOS NEVES, Prefeito do Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Carapicuíba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à Regularização das edificações construídas, em fase de construção ou ampliadas sem a devida aprovação da Prefeitura ou que estejam fora dos padrões estabelecidos pela legislação vigente, excluídas as construções precárias, as construções sobre logradouros públicos ou faixas não edificantes, salvo as realizadas de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as construções sobre a propriedade de terceiros ou as que não satisfaçam às condições mínimas de estabilidade, segurança, habitabilidade, higiene, salubridade e de respeito ao direito de vizinhança.

Art. 2º A regularização de que se trata esta Lei será concedida ainda que a construção não obedeça as taxas quanto ao recuo, ocupação, índice de aproveitamento e demais requisitos estabelecidos pela legislação vigente.

Art. 3º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas anteriormente à data de publicação da presente Lei, desde que comprovada cumulativamente por:

I – laudo técnico, acompanhado de relatório fotográfico, elaborado por profissional



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

habilitado, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA/SP ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU/SP e registrado, acompanhado de respectiva ART ou RRT emitido e pago; e

II – declaração expressa, firmada pelo solicitante e pelo Responsável Técnico, de que a obra estava concluída na data de publicação desta Lei.

Art. 4º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização garanta condições quanto à estabilidade, à segurança, à higiene, à salubridade, à condição mínima de habitabilidade e o respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Considera-se por condições mínimas de habitabilidade a edificação que possuir:

I - instalações elétricas;

II - instalações hidráulicas;

III - instalações sanitárias (inclusive fossa séptica e sumidouro ou rede pública de água e esgoto);

IV - aparelhos e metais;

V - alvenaria de fechamento;

VI - cobertura (telha ou laje impermeabilizada);

VII - esquadrias, portas e janelas;

VIII - revestimentos internos nas paredes, tais como argamassa de cimento, cal e areia;

IX - revestimentos nas áreas molhadas, entendido como barra lisa nas paredes até 1,50m de altura e nos pisos de cimento liso.

Art. 5º A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a habitabilidade, a salubridade, e o respeito ao direito de



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

vizinhança.

Art. 6º Somente será admitida a regularização de edificações destinadas aos usos comerciais, industriais e de serviços quando atenderem o estipulado pela legislação de uso e ocupação do solo, onde as mesmas se enquadrem.

Art. 7º Poderão ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua construção, o uso era permitido.

Art. 8º As construções localizadas nas zonas de uso ZR1-E1 e ZR1-E2 serão passíveis de regularização desde que atendam, além do disposto nesta Lei, às restrições construtivas e de ocupação determinadas no respectivo loteamento ou condomínio, se for o caso, e devidamente registradas no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 9º As construções destinadas para fins comerciais deverão possuir no mínimo um sanitário.

Art. 10. Fica vedada a regularização das edificações que:

I - estejam localizadas em logradouros, áreas públicas ou que avancem sobre eles;

II - estejam em loteamentos clandestinos;

III - não atendam as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura;

IV - estejam em área de preservação e não atendam a disposição da legislação vigente;

V - estejam localizados em condomínios horizontais e verticais, aprovados ou em fase de aprovação, implantados ou em fase de implantação;

VI - localizadas em faixas “Non Aedificanti”, junto à lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamentos de águas pluviais, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos, excetuando-se núcleos urbanos consolidados inseridos no Programa de Regularização Fundiária Municipal;



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

VII - proletrias rústicas, tais como barracos ou similares;

VIII - desatendam o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro;

IX - que contenham processos judiciais em andamento, que impeçam a regularização dos mesmos;

X – que sejam tombadas ou preservadas, de acordo com Lei Municipal 3.389/16, livro tomo arqueológico, etnográfico e paisagístico da Secretaria do Patrimônio Histórico, Artístico Nacional, do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da Aldeia de Carapicuíba;

Art. 11. A formalização de processo de desdobro de lote independe da conclusão do processo de regularização das eventuais construções irregulares existentes no lotes, podendo, neste caso, correrem tais procedimentos, em processos administrativos distintos.

Art. 12. A regularização que trata esta Lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento por escrito, dirigido à Secretaria de Desenvolvimento Urbano;

II - declaração firmada pelo interessado e pelo responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações, com endereço completo, inclusive endereço eletrônico e número de Contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza a construção;

III - cópia do documento atualizado que indique a titularidade do imóvel, tais como matrícula, escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão com as firmas reconhecidas de ambas as partes.

IV - projeto conforme o executado da situação real do imóvel, de acordo com as Normas Brasileiras vigentes em, no mínimo em 4 (quatro) vias, assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico devidamente habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA/SP ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU/SP, e comprovado o recolhimento do ISSQN perante o Município, com a respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA ou RRT – Registro de



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

Responsabilidade Técnica / CAU emitido e pago;

V - laudo técnico, acompanhado de relatório fotográfico, elaborado pelo responsável técnico;

VI - comprovante da anuência do Condomínio, ou da entidade representativa de loteamento, que disponha de restrições convencionais ou contrato-padrão devidamente registrados em Cartório;

VII - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

VIII - comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, relativo à área a ser regularizada e das demais taxas e emolumentos municipais incidentes;

IX - ligação oficial à rede de coleta de esgoto ou fossa séptica;

X - comprovante de pagamento da taxa e/ou multa, se houver, para regularização edilícia.

Art. 13. O benefício de que trata esta Lei poderá ser requerido no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados a partir da data de publicação desta Lei, sendo que:

I - os interessados que se enquadrarem nos termos desta Lei, cujos imóveis tenham até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída a regularizar, ficarão isentos do pagamento de multas, taxas e emolumentos correspondentes ao processo de regularização;

II - os interessados que se enquadrarem nos termos desta Lei, cujos imóveis tenham de 151,00m² (cento e cinquenta e um metros quadrados) até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída a regularizar, terão desconto de 70% (setenta por cento) no pagamento de multas, taxas e emolumentos correspondentes ao processo de regularização;

III - os interessados que se enquadrarem nos termos desta Lei, cujos imóveis tenham de 201,00m² (duzentos e um metros quadrados) até 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída a regularizar, terão desconto de 50% (cinquenta por cento) no pagamento de multas, taxas e emolumentos correspondentes ao processo de regularização;



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

IV - os interessados que se enquadrarem nos termos desta Lei, cujos imóveis tenham de 301,00m² (trezentos e um metros quadrados) até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída a regularizar, terão desconto de 30% (trinta por cento) no pagamento de multas, taxas e emolumentos correspondentes ao processo de regularização;

V - os interessados que se enquadrarem nos termos desta Lei, cujos imóveis tenham de 401,00m² (quatrocentos e um metros quadrados) até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída a regularizar, terão desconto de 10% (dez por cento) no pagamento de multas, taxas e emolumentos correspondentes ao processo de regularização;

VI - as multas, taxas e emolumentos devidos aplicam-se apenas à área objeto de regularização, não incidindo sobre a parte da edificação já anteriormente aprovada ou regularizada pela Municipalidade.

Art. 14. Fica o proprietário do imóvel, quando do pedido de regularização de construção irregular para imóvel destinado a atividade comercial, de serviços ou industrial, obrigado à apresentação do competente Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), quando for o caso.

Art. 15. A regularização não exime do atendimento dos níveis de poluição ambiental, sonora e a observância aos horários de funcionamento das leis pertinentes, tendo em vista que a presente regularização refere-se exclusivamente a edificação e não a sua utilização.

Art. 16. Constatada a qualquer tempo divergências nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-los ou apresentar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 17. A regularização de que cuida a Lei não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura, da propriedade, das dimensões, e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 18. Somente gozarão dos benefícios desta Lei os processos protocolados a



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

partir da data de sua publicação, até o prazo estabelecido no caput do Artigo 13, e devidamente instruídos com os documentos aqui exigidos.

Art. 19. As construções irregulares ou clandestinas construídas após a publicação desta Lei, ou aquelas construídas anteriormente, porém que não tenham protocolado pedido de regularização até o prazo estabelecido no caput do artigo 13 desta Lei, não gozarão dos descontos concedidos nos parágrafos do mesmo artigo, ficando sujeitos, ainda, a:

I - multa de R\$ 685,70 (seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos), para os imóveis que tenham até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída a regularizar;

II - multa de R\$ 1.142,85 (um mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), para os imóveis que tenham de 151,00m² (cento e cinquenta e um metros quadrados) até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída a regularizar;

III - multa de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) para os imóveis que tenham 201,00m² (duzentos e um metros quadrados) até 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída a regularizar;

IV - multa de R\$ 2.285,75 (dois mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), para os imóveis que tenham de 301,00m² (trezentos e um metros quadrados) até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída a regularizar;

V - multa de R\$ 3.428,60 (três mil, quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), para os imóveis que tenham de 401,00m² (quatrocentos e um metros quadrados) até 600,00m² (seiscentos metros quadrados) de área construída a regularizar;

VI - multa de R\$ 4.571,50 (quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e cinquenta centavos), para os imóveis que tenham de 601,00m² (seiscentos e um metros quadrados) até 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área construída a regularizar, e



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

VII - multa de R\$ 11.428,75 (onze mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos), para os imóveis que tenham acima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área a regularizar.

Parágrafo único. Os valores das multas estabelecidas nesta Lei serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, acumulados no exercício anterior, sendo que, no caso de extinção deste índice, será adotado outro criado por legislação federal e que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

Art. 20. A regularização, nos termos desta Lei, de edificações construídas sem a devida aprovação da Prefeitura, não implica na regularização automática do uso ou da ocupação do imóvel, que se submetem à legislação pertinente em vigor.

Art. 21. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 22. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.583, de 25 de julho de 2005.

Município de Carapicuíba, 21 de dezembro de 2017.

MARCO AURÉLIO DOS SANTOS NEVES

MARCOS NEVES

Prefeito

Registrada no livro próprio na Secretaria de Assuntos Jurídicos, nesta data, e publicado no site do Município no endereço: www.carapicuiiba.sp.gov.br.

BRUNA BORGHETTI CAMARA FERREIRA ROSA

Secretária de Assuntos Jurídicos