



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 02 -
073/2012
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 007 /12  
PROCESSO Nº 073 /12

“(S) COMISSÃO(ÕES) DE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
1º 12/09/2012  
PRESIDENTE

Dispõe sobre alteração da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2.011, que dispôs sobre condições para regularização de construções que foram edificadas com ou sem licenciamento legal, conforme o Plano Diretor e Código de Obras e Edificação.

O Vereador MILTON CAPEL E OUTROS, no uso e gozo das atribuições legais que lhes confere o artigo 47 da Lei Orgânica do Município de Diadema, combinado com o artigo 161 do Regimento Interno, vêm apresentar, para apreciação e votação Plenária, o seguinte Projeto de Lei:

CÂMARA MUNICIPAL DE DIADEMA

ARTIGO 1º - O artigo 2º da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2.011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ARTIGO 2º - Não se enquadram no disposto no artigo anterior desta Lei, as edificações que:

PARÁGRAFO 1º - As construções de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, em forma de condomínio horizontal ou vertical, que possuam área edificada em desacordo com os afastamentos mínimos estabelecidos no capítulo 10 do Código de Obras, poderão ser licenciadas quando atenderem às seguintes condições:

I – Altura igual ou menor do que 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) e no máximo com 03 (três) pavimentos, cuja projeção das edificações existentes no lote seja igual ou inferior a 100% (cem por cento) da área total do lote;

II – Altura maior que 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) e menor ou igual a 12 m (doze metros) e no máximo 04 (quatro) pavimentos, cuja projeção das edificações existentes no lote seja igual ou inferior a 95% (noventa e cinco por cento) da área total do lote;

III – Não atendam às categorias de uso e subcategorias de uso previstas nas Zonas e Áreas estabelecidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008) e demais exigências previstas em lei quanto à atividade exercida no imóvel, não sendo passíveis de regularização os usos não conformes.



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 03 -
013/2012
Protocolo

PARÁGRAFO 2º - As construções de uso industrial, comercial e de uso misto, em forma de condomínio horizontal ou vertical, ou em unidades autônomas, que possuam área edificada em desacordo com os afastamentos mínimos estabelecidos no capítulo 10 do Código de Obras poderão ser licenciadas”.

ARTIGO 2º - O artigo 5º da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ARTIGO 5º - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, nos seguintes casos:

I - Para residências unifamiliares, multifamiliares, e com uso misto de até 150 (cento e cinquenta) metros quadrados de área total de construção a regularizar, desconsiderando-se o que já se encontra regularizado, acompanhado de croqui contendo o perímetro da edificação, destacando a área a ser regularizada e discriminando, no quadro de áreas, as áreas a serem regularizadas, as áreas já regularizadas e o total de área construída; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício, cópias do RG e CPF do requerente, ficando a cargo do requerente ou autorizado a retirada do mesmo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido.

II - Para residências unifamiliares, multifamiliares, uso misto, comércio e indústria, com área a regularizar acima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, desconsiderando-se o que já se encontra regularizado, acompanhado de 03 (três) vias de projeto completo, contendo planta baixa, cortes e fachada, discriminando no desenho e no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e as áreas já regularizadas, e contendo o total de área construída, devidamente assinado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo, e registrado junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART); cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício; cópias do RG e CPF do requerente e, quando necessário, o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), ficando a cargo do requerente ou autorizado a retirada do projeto aprovado e certificado de conclusão, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido.

.....”

ARTIGO 3º - O artigo 8º da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ARTIGO 8º - São isentas da incidência do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), as regularizações de edificações a que se refere o inciso I do artigo 5º desta Lei, sendo que, para as demais regularizações, incidirá o ISSQN sobre a área excedente a



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. -04-  
07/3/2012  
Protocolo

150 (cento e cinquenta) metros quadrados de área a regularizar, desde que não comprovada a sua pré-existência de 05 (cinco) anos”.

ARTIGO 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 29 de fevereiro de 2.012.

Ver. MILTON CAPEL

Ver. CÉLIO LUCAS DE ALMEIDA

VERª IRENE DOS SANTOS

VER. JOÃO PEDRO MERENDA

VER. JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA

VER. PASTOR EDMILSON

VER. JOSÉ FRANCISCO DOURADO

VER. JOSÉ QUEIROZ NETO

VER. LAÉRCIO PEREIRA SOARES

VER. LAURO MICHELS

VER. MANOEL EDUARDO MARINHO

VER. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO

VERª CIDA FERREIRA

VERª MARION MAGALI A. DE OLIVEIRA

VER. ORLANDO VITORIANO DE OLIVEIRA

VER. TALABI UBIRAJARA C. FAHEL

VER. WAGNER FEITOZA

**Lei Ordinária Nº 3184/11, de 26/12/2011**

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL  
Processo: 112811  
Mensagem Legislativa: 10111  
Projeto: 13311  
Decreto Regulamentador: não consta

FLS. - 05 -
07/13/2012
Protocolo

DISPÕE SOBRE CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES QUE FORAM EDIFICADAS COM OU SEM LICENCIAMENTO LEGAL CONFORME O PLANO DIRETOR E CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÃO.

**LEI MUNICIPAL Nº 3.184, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2011**

(PROJETO DE LEI Nº 133/2011)

(nº 101/2011, na origem)

Data de publicação: 29 de dezembro de 2011

**DISPÕE** sobre condições para regularização de construções que foram edificadas com ou sem licenciamento legal conforme o Plano Diretor e Código de Obras e Edificação.

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

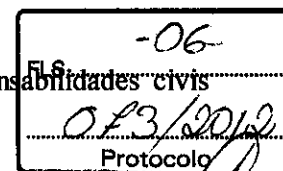
Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

**Art. 1º** - No prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da presente Lei, as edificações concluídas que foram edificadas com ou sem licenciamento legal, poderão obter sua regularização por meio da expedição do Certificado de Regularidade da Edificação, desde que apresentem condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e que atendam as disposições desta Lei.

**§ 1º** - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja, à data da publicação desta Lei, em condição de ser habitada e/ou utilizada, que apresente a estrutura completa com todos os seus elementos, isto é, cobertura, vedação e que garanta condições de pleno funcionamento das funções para o uso a qual pleiteia a regularização e que possua suas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias executadas.

**§ 2º** - As condições de higiene, estabilidade e segurança de uso das edificações deverão ser atestadas através de laudo técnico efetuado por profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrados junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica e quando necessário do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

**§ 3º** - As edificações que estiverem dispensadas por esta Lei da apresentação do Laudo Técnico efetuado por profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo e registrado junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica deverão apresentar Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário, assumindo que as construções objeto da regularização possuem as condições de higiene,



estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e atestando que está ciente das suas responsabilidades civis decorrentes de eventuais vícios decorrentes das construções.

**Art. 2º** - Não se enquadram no disposto do artigo anterior desta Lei, as edificações que:

- I. Avancem sobre faixas de manutenção dos cursos d'água definidas no Plano Diretor, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias e demais faixas *non aedificandi* e que avancem sobre o alinhamento dos logradouros públicos e áreas públicas;
- II. Estejam em desacordo com a Legislação Estadual de zoneamento industrial, a Lei de Proteção aos Mananciais e Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal;
- III. Não atendam as categorias de uso e subcategorias de uso previstas nas Zonas e Áreas estabelecidas pelo Plano Diretor Lei Complementar 273 de 08 de Julho de 2008 e demais exigências previstas em Lei quanto a atividade exercida no imóvel, não sendo passível de regularização os usos não conformes;
- IV. Estejam em desacordo com os afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações, Lei Complementar nº 59/96, com exceção das construções com uso residencial com até 3 ( três ) pavimentos e com total de área construída de até 150m<sup>2</sup>.

**Art. 3º** - Serão regularizadas as construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei com uso unifamiliar e multifamiliar e as de uso misto residencial com outra categoria de uso edificadas em loteamentos com infraestrutura em lotes inferiores a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), implantados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS 1 e 2) e os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) com ou sem Certidão de Diretrizes emitida pela Divisão de Controle..

**Art. 4º** - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico, até o limite do Índice de Aproveitamento (IA) máximo estabelecido para cada subcategoria de uso previstas nas Zonas de Uso ou Áreas Especiais definidas no Plano Diretor Lei Complementar nº 273 de 08 de julho de 2008, poderão obter sua regularização conforme cálculos estipulados na Lei nº 2.303, de 22 de dezembro de 2003.

**Art. 5º** - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, nos seguintes casos:

- I. Para residências unifamiliares e multifamiliares, concluídas com área total de construção de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), acompanhado: de croqui contendo o perímetro da edificação, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e as áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício; cópia do RG e CPF do requerente, ficando a cargo do requerente ou autorizado, a retirada do mesmo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido;
- II. Para residências unifamiliares e multifamiliares acima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), de área construída, as edificações de uso misto, as áreas comerciais e industriais, acompanhado: de 03 (três) vias de projeto completo, contendo cortes e fachada, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis, que será confrontado com o cadastro imobiliário, cópia do IPTU do último exercício, cópia do RG e CPF do requerente; Laudo técnico avaliado por profissional habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica); cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema, ficando a cargo do requerente ou autorizado, a retirada do mesmo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido;
- III. Em Áreas de Proteção aos Mananciais serão anistiadas as edificações que solicitarem a sua regularização através desta Lei desde que apresentem o devido licenciamento expedido pela Cetesb conforme definido pela Lei Estadual nº 13.579, de 13 de Julho de 2009;
- IV. Os requerimentos solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação para construções que se enquadrem no disposto no inciso I que apresentem toda a documentação exigida conferida pelo SAA e tenham verificadas a veracidade das informações apresentadas no croqui através de vistoria efetuada

pelo SFOP terão seu Certificado de Regularidade da Edificação expedido automaticamente pela SEHAB.

**Art. 6º** - Os serviços administrativos decorrentes da regularização das edificações de que trata essa Lei serão remunerados mediante preço público.

**1º** - O preço público que se refere o “caput” deste artigo será calculado e cobrado na seguinte conformidade:

- I. Indústrias: à razão de 2,0 (duas) UFD's por metro quadrado ou fração;
- II. Comércio e serviços: à razão de 1,0 (uma) UFD por metro quadrado ou fração, maior que 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- III. Residências e de Uso Misto: à razão de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) UFD por metro quadrado ou fração, exclusivamente para construções de uso residencial com área acima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**§ 2º** - Nos incisos I a III do parágrafo anterior, o valor mínimo para a cobrança do preço público será de 20 (vinte) UFD's.

**Art. 7º** - Para as regularizações no que se trata o artigo 5º, o prazo máximo para atendimento de “comunique-se” no processo, será de no máximo 30 (trinta) dias, após, o mesmo ficará sujeito ao indeferimento do pedido ou anulação da regularização da edificação e aplicação de sanções cabíveis, devendo o mesmo ser arquivado.

**Art. 8º** - São isentas da incidência do ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza), as regularizações de edificações a que se refere o inciso I, do artigo 5º desta Lei, sendo que para as demais regularizações incidirá o ISSQN sobre a área excedente a 150m<sup>2</sup>, desde que não comprovada a sua pré-existência de cinco anos.

**Art. 9º** - As coberturas de estrutura removível, poderão ser regularizadas como equipamento através de solicitação de Alvará de Instalação de Equipamento e de acordo com as disposições do Código de Obras e Edificações instituído pela Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996.

**Art. 10** - O Poder Executivo Municipal deverá:

- I. Determinar a vistoria na edificação, através do Serviço de Fiscalização de Obras e Posturas (SFOP), sendo que a análise e devida aprovação através do Serviço da Análise e Aprovação (SAA) da Divisão de Controle Urbano (DCU), para posterior expedição do Certificado de Regularidade da Edificação;
- II. Verificar a veracidade das informações e atendimento às exigências previstas nesta Lei, mesmo após a emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, em qualquer situação prevista nesta Lei, tendo como parâmetro o Cadastro Imobiliário, da Divisão de Tributos Imobiliários.

**§ 1º** - As eventuais obras necessárias à adequação das construções serão solicitadas por meio de comunicado protocolizadas pelo responsável, devendo ser executadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**§ 2º** - Constatada, a qualquer tempo, divergências nas informações, o não atendimento às exigências desta Lei ou discrepâncias aos valores recolhidos, o requerente será notificado a saná-los ou prestar esclarecimentos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**Art. 11**- As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 12** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 26 de dezembro de 2011.

(aa.) MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI  
Prefeito Municipal.

