



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2017

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

- 02-  
460/2017  
*[Handwritten signature]*

PROC. Nº 460/2017

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:.....

..... Diadema, 14 de setembro de 2017.

OF. ML Nº 029/2017

Excelentíssimo Senhor Presidente,

DATA 14/09/2017  
*[Handwritten signature]*  
PRESIDENTE

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência, e de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei que versa sobre a nova legislação que regulamenta a regularização onerosa de construções que foram edificadas ou tiveram seu uso alterado sem o devido licenciamento legal.

A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano propõe minuta para reedição de nova legislação que regulamenta a Regularização Onerosa, com adequações que se fazem necessárias sobre o texto anteriormente aprovado (L.C. nº 423 de 14/06/2016), para seu aprimoramento e maior abrangência.

As alterações sugeridas nesta propositura, vem de encontro a atender à crescente demanda dos munícipes que buscam regularizar seus imóveis, fato esse que já surtiu efeito satisfatório com a Lei Complementar nº 423/16, que teve sua vigência expirada em 30/06/2017, deixando, no entanto, centenas de proprietários buscando a regularização de seus imóveis.

Ressalte-se também que o momento econômico em que o país está atravessando, agravado em muito pela fragilidade política nacional, tem tirado dos Municípios cada vez mais receitas e ao mesmo tempo o desemprego eleva a necessidade e procura dos serviços públicos essenciais. A economia brasileira passou nos últimos anos por uma brusca virada, saindo de um "boom" econômico para uma profunda recessão, atingindo sobremaneira a população capaz de gerar um empobrecimento das classes C e D em especial, que é a grande maioria dos moradores da nossa cidade.

Isso obriga o gestor público, a pensar e buscar alternativas com vista a ampliar o leque para efetivar políticas públicas de desenvolvimento urbano de uma cidade real legalizada. Se avaliarmos o perfil socioeconômico da população do Município de Diadema, é notório que essa população foi



Gabinete do Prefeito

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

-03-  
460/2017  
*[Handwritten signature]*

duramente prejudicada economicamente, não conseguindo deste modo, se beneficiar da Regularização Onerosa por não ter opção financeira mais tênue, que o possibilite de regularizar seu imóvel e pagar pela mesma dentro de sua realidade financeira, de maneira que estamos propondo a dilação nos prazos para pagamento relativo a contrapartida estabelecida na lei para 36 (trinta e seis) meses.

Outra proposta de adequação, refere-se às entidades filantrópicas que mantem, parcerias com o Poder Executivo ou não e que sempre buscaram a regularização de seus imóveis e não obtiveram êxito, seja por ineficiência das legislações anteriores que não conseguiram incorporar essa demanda importante, seja porque não conseguiam viabilizar o valor dos custos relativos à contrapartida e demais custas de impostos ou preços públicos.

Entendemos ser necessário e oportuno garantir essa regularização, desse modo, propondo de acordo com o art. 3º da presente minuta de projeto de Lei de L.C., conceder isenção de 40% (quarenta por cento) sobre o total apurado conforme estabelece o § 1º dessa mesma minuta, contemplado em artigo específico

Desse modo o cerne da motivação para a edição de tal legislação não se altera, onde a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano propõe minuta de legislação que possibilita a regularização de edificações construídas sem o devido licenciamento legal, por meio de pagamento de contrapartida financeira, quando for o caso, para edificações que não atendam os limites definidos pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Lei Complementar nº 273/2008 e alterações, ou ainda, quando não atenderem os afastamentos mínimos estabelecidos no Código de Obras e Edificações – COE, Lei Complementar nº 59/96.

A Regularização Onerosa apresentada nesta propositura é análoga a Outorga Onerosa do Direito de Construir, instrumento previsto no Estatuto da Cidade Lei Federal nº 10.257/01, no sentido de se referir à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel regularize as construções acima do limite básico do parâmetro urbanístico ou afastamento, estabelecido legalmente, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

A contrapartida tem por intuito compensação em virtude de novas demandas e sobrecarga nos serviços públicos e infraestrutura urbana, colocando em xeque a capacidade de investimento e de operacionalidade da Cidade. O Município sofre as consequências desse desarranjo crônico da Cidade Legal X Cidade Real, dessa forma, devem os recursos auferidos com a contrapartida financeira, serem aplicados conforme previsto na proposta de legislação aqui apresentada, de forma que onde não haveria a possibilidade de se promover a legalidade das edificações fica garantida a viabilidade de formalização e legalização das construções.



Gabinete do Prefeito

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

- 04 -  
460/2017

As edificações que forem objeto de regularização, por meio da referida lei, deverão apresentar responsável técnico que assegure que as construções possuam as condições de salubridade, habitabilidade, segurança e adequação ao uso a que se destinam. Com essa iniciativa, o Poder Público tenta garantir que os princípios básicos norteadores do urbanismo, quais sejam, contribuir para a melhoria da qualidade de vida na cidade e, na medida do possível, simplificar os procedimentos administrativos para ampliar a possibilidade de acesso da população à tão desejada regularização de seu imóvel.

Diadema, como sendo a maior densidade do Estado e a segunda maior do país, em relação a esse aspecto tem o dever de propiciar o reconhecimento da "Cidade Real", propondo lei que venha ao encontro da necessidade de sanear essa condição de informalidade.

Com o reconhecimento por parte do Município dessas construções em desacordo com as regras legais urbanísticas e edilícias, que se encontram na informalidade, geraria um incremento na arrecadação Municipal, já que haverá o imediato cadastramento da área construída para fins de apontamento junto à cobrança do IPTU – Imposto Predial e territorial Urbano. O município terá também a oportunidade de recolher o devido ISSQN – Imposto sobre Serviços de qualquer Natureza, incidente sobre todas as construções erigidas irregularmente que vierem a se regularizar através da referida legislação.

Há que ficar claro que os interessados em promover a regularização, onerosa ou não, por meio desta proposta de lei não ficam isentos de pagamentos de impostos ou preços públicos relativos aos trâmites administrativos pertinentes ao assunto, bem como não está previsto na proposta de lei concessão de benefícios ou descontos, abatimentos, anulação de multas, penalidades, etc., salvo casos contemplados em artigo específico.

Para as construções que cumprirem os requisitos legais previstos na proposta de lei e mediante pagamento, quando for o caso, de contrapartida financeira, será expedido documento de regularização distinto, o competente "Certificado de Regularidade de Edificação". Cabe reforçar que a legislação aqui proposta não trata da questão fundiária dos imóveis e, portanto, não estabelece procedimentos distintos dos já adotados.

Assim, considerando a necessidade de se garantir pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes; a necessidade de se garantir direito às cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental; que todos têm direito à cidade, como um direito de não exclusão da sociedade urbana das qualidades e benefícios da vida urbana; que todos têm direito a um meio ambiente urbano equilibrado; que todos têm direito à



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

-05-  
460/2017  
*[Handwritten signature]*

moradia digna, onde exista condição de salubridade, de segurança e considerada habitável; a necessidade de se propiciar à população o acesso ao mercado formal imobiliário, possibilitando o pleno exercício ao direito à propriedade e tudo que dele emanar; e por fim, que a Constituição Federal estabelece em seu artigo 30, incisos I e VIII, que compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, encaminhamos para Vossa apreciação e análise a nova minuta de Lei Complementar com as adequações necessárias, visando um aprimoramento da lei anterior (L.C. nº 423/16).

Pelo aduzido, resulta claro que a presente propositura vai ao encontro do interesse público.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do presente Projeto de Lei Complementar, o qual, tenho a certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda este Executivo venha esse Coleto Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei Complementar, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício os protestos de elevada estima e lúdima consideração.

Atenciosamente,

*[Handwritten signature]*  
LAURO MICHELS SOBRINHO

Prefeito Municipal

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:

Encaminho a SAJUL para prosseguimento.

Data: 14/09/2017

*[Handwritten signature]*  
MARCOS MICHELS



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2017

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROC. Nº 460/2017

- 06 -  
460/2017  
*[Handwritten signature]*

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 029, de 14 de setembro de 2017

DISPÕE sobre condições para a Regularização Onerosa de construções que foram edificadas ou tiveram seu uso alterado sem o devido licenciamento legal.

LAURO MICHELS SOBRINHO, 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 COMPLEMENTAR:

Art. 1º - As edificações concluídas irregularmente poderão ser regularizadas por Certificado de Regularidade da Edificação, de forma onerosa ou não, conforme estabelecido nesta Lei Complementar, desde que apresentem condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso de acordo com as disposições da presente Lei Complementar.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização encontre-se, em condição de ser habitada e/ ou utilizada, e que garanta condições de pleno funcionamento das funções para o uso a qual pleiteia a regularização e que possua suas instalações hidráulicas e elétricas executadas.

§ 2º - As condições de higiene, estabilidade e segurança de uso das edificações deverão ser atestadas através de vistoria e laudo técnico efetuado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e registrado junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou do Registro de Responsabilidade Técnica e quando necessário do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro conforme estabelecido em lei.

§ 3º - Esta Lei Complementar aplica-se aos imóveis de uso residencial, comercial e industrial implantados em parcelamentos regulares, ou ainda parcelamentos irregulares, desde que lançados no cadastro municipal da Secretaria de Finanças.

§ 4º - Serão admitidas as solicitações de licenciamentos de demolições e reformas, no referido procedimento, relativas as áreas já construídas no imóvel, ficando vedada a utilização do referido processo para solicitação de novas construções.

Art. 2º - Não se enquadram ao disposto no art. 1º desta Lei Complementar, as edificações que 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,

I. oleodutos e faixas de domínio de rodovias e demais faixas *non edificandi* e que avancem sobre o alinhamento dos logradouros;

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;

*[Handwritten mark]*



Gabinete do Prefeito

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

- OF -  
460/2018  
*[Handwritten signature]*

III. não atendam as categorias de uso e subcategorias de uso previstas nas Zonas e Áreas estabelecidas pelo Plano Diretor Lei Complementar nº 273/08 e suas alterações, não sendo passível de regularização os usos não conformes;

IV. não atendam às exigências de lote mínimo estabelecidas no Plano Diretor, lei Complementar nº 273/08 e alterações; excetuando-se aqueles que estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

V. não atendam as altitudes limites conforme exigência do Ministério da Aeronáutica de forma a observar a segurança dos vãos;

VI. estejam localizadas em Áreas de Preservação Ambiental nos termos previstos no Plano Diretor, Lei Complementar nº 273/08 e suas alterações;

VII. cuja a projeção da edificação ou edificações seja superior a 90% (noventa por cento) da área do terreno.

Parágrafo único – Não se aplicam as disposições previstas no inciso III deste artigo para a regularização das edificações de uso não conforme previstas no § 5º do artigo 127 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 273/08 e suas alterações.

Art. 3º - A regularização da edificação:

I. não exige o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando for o caso;

II. não exige o responsável à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III. não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV. não exige que a regularização requerida seja submetida à análise em comissão especial – CEEA quando houver exigência específica conforme previsto no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos parte integrante do Plano Diretor Lei Compl. nº 273/08 e suas alterações, bem como não exige do atendimento da execução de medidas mitigadoras, quando solicitado pela comissão especial conforme previsto no artigo 109 do Plano Diretor Lei Compl. nº 273/08 e suas alterações;

V. não exige os proprietários de glebas parceladas ou respectivos responsáveis das obrigações decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 4º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico e/ou Taxa de Ocupação conforme estabelecidos 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 e suas alterações, ou ainda, que não atendam os afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações – COE Lei Complementar nº 59/96 poderão obter sua regularização a título oneroso por meio de pagamento de Contrapartida Financeira.

§ 1º - A Regularização Onerosa que se estabelece no "caput" deste artigo se dará da seguinte forma:

A Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Regularização Onerosa, será calculada como se segue:

$$C = 0.6 \times Vt \times Atv$$



Gabinete do Prefeito

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

-08-  
460/2017

Onde:

C = Contrapartida Financeira relativa à área a ser regularizada;

Vt = valor unitário do terreno em estudo definido pela Planta Genérica de Valores – PGV , base de lançamento de IPTU;

Atv = área de terreno virtual necessária para atender Índice de Aproveitamento básico, Taxa de Ocupação e Afastamento.

§ 2º - Será adotado para o cálculo da Contrapartida Financeira o maior valor de Atv apurado dentre os parâmetros e afastamentos estabelecidos no “caput” do artigo.

§ 3º - Fica estabelecido que o pagamento da Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Regularização Onerosa prevista no “caput” do artigo aplicada às regularizações pleiteadas pelas entidades assistenciais de caráter filantrópico legalmente constituídas e declaradas, na forma da lei, de utilidade pública municipal, bem como as entidades que possuam termo de cooperação na prestação de serviços com a municipalidade, corresponderá a 60% ( sessenta por cento) do total apurado conforme § 1º deste artigo.

Art. 5º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar, que não se enquadrem nos termos descritos no art. 4º desta Lei Complementar, obterão sua regularização de forma não onerosa, devendo efetuar o pagamento do preço público decorrente dos serviços administrativos conforme disposto no art. 7º desta Lei Complementar e atender demais disposições desta Lei Complementar.

Art. 6º - Ficam dispensadas de pagamento de Contrapartida Financeira relativa ao não atendimento aos afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações – COE Lei Complementar nº 59/96, as construções com uso exclusivamente residencial enquadradas pelo Plano Diretor Lei Complementar nº 273/2008 e suas alterações, como sendo subcategoria de uso R1, R2h e HISP.H.

Art. 7º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que não consigam atender a porcentagem de Coeficiente de Arborização prevista para cada subcategoria de uso previstas nas Zonas de Uso ou Áreas Especiais definidas pelo Plano Diretor Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008 e alterações, deverão efetuar o plantio de um espécime de vegetação de porte arbóreo no passeio público que faça frente imediata ao seu lote à título de compensação ambiental na proporção de 1 (um) espécime a cada 5 (cinco) metros de testada de lote , havendo impossibilidade física de atendimento ao disposto, o interessado deverá efetuar doação do espécime à Secretária de Meio Ambiente do Município.

Parágrafo único - A expedição do Certificado de Regularidade de Edificação relativa as construções enquadradas no “caput” deste artigo estará condicionada a verificação da execução do plantio do espécime ou a comprovação da entrega do respectivo espécime à Secretária de Meio Ambiente do Município.

Art. 8º - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, acompanhado de:

- I. 03 (três) vias de projeto completo, devidamente assinado pelo responsável técnico, contendo implantação, cortes e fachadas, com indicação de áreas a serem regularizadas e áreas já regularizadas anteriormente;
- II. cópia do título de propriedade do terreno, que será confrontado com o cadastro imobiliário;
- III. cópia do IPTU do último exercício;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Gabinete do Prefeito

- 09-  
460/2017  
[Handwritten signature]

- IV. cópia do RG e CPF do requerente;
- V. laudo técnico avalizado por profissional habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema;
- VI. termo de Ciência de pagamento de Contrapartida Financeira, assinado pelo proprietário e responsável técnico.

Art. 9º - Os serviços administrativos decorrentes da regularização das edificações de que trata esta Lei Complementar 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 2,5 (duas e meia) UFDs por metro quadrado ou fração;
- II. Comércio e serviços: à razão de 1,5 (uma e meia) UFD por metro quadrado ou fração;
- III. Uso Misto: à razão de 1,0 (uma) UFD por metro quadrado ou fração;
- IV. Residências: à razão de 0,50 (meia) UFD por metro quadrado ou fração.

§ 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. 10 - 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. 11 - 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 se dará através do Serviço da Análise e Aprovação (SAA) da Divisão de Controle Urbano (DCU), para posterior expedição do Certificado de Regularidade;
- II. verificar a veracidade das informações e atendimento às exigências previstas nesta Lei Complementar, mesmo após a emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, em qualquer situação prevista nesta Lei Complementar, 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, 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 Complementar ou discrepâncias aos valores recolhidos, o requerente será notificado a saná-los ou prestar esclarecimentos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 12 - Os recursos financeiros auferidos com a Contrapartida Financeira relativa a Regularização Onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS.

Art. 13 - O interessado em promover a regularização das construções de seu imóvel pela Regularização Onerosa prevista nesta Lei Complementar, deverá firmar Termo de Compromisso subscrito pelo titular da Pasta Habitação e Desenvolvimento Urbano, quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida, que, entre outras questões e no que couber, deverá dispor em relação ao objeto daquela, o cronograma para efetivação dos pagamentos das parcelas ou as obras e serviços relativas a Contrapartida Financeira.



Gabinete do Prefeito

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

-10-  
460/2014  
R

§ 1º – O Termo de Compromisso deverá ainda fixar as condições para a regularização do imóvel objeto da solicitação.

§ 2º - O prazo total do cronograma referido no “caput” do artigo não deverá exceder 36 (trinta e seis) meses devendo os valores serem convertidos em UFD. – Unidade Fiscal de Diadema.

Art. 14 - A Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Regularização Onerosa dar-se-á nas seguintes modalidades:

- I. depósito em conta vinculada;
- II. obra ou serviço referente a sistema viário, implantação de mobiliário urbano e/ou equipamento público e comunitários, paisagismo, a ser executado no entorno da atividade beneficiada, visando promover a revitalização;
- III. obras ou serviços citados no inciso II a serem executados em qualquer local do Município indicado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano;
- IV. doação de imóvel, ou parte de imóvel, destinado às obras e serviços citados no inciso II e III.

§1º - O documento definitivo de regularidade do imóvel, Certificado de Regularidade de Edificação, só será emitido mediante a conclusão do pagamento da Contrapartida Financeira pelo beneficiário.

§ 2º - Nos casos previstos nos incisos II, III e IV deste artigo, ficará a cargo da Diretoria de Desenvolvimento Urbano deliberar se cabe ou não a aceitação destas modalidades de contrapartidas, após análise da proposta apresentada que deverá ser protocolizada no respectivo processo de solicitação de regularização.

Art. 15 – Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Regularização Onerosa serão depositados em conta vinculada, devendo ser aplicados para as finalidades abaixo discriminadas, e preferencialmente, canalizados na recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. projetos de manutenção, preservação, revitalização e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único – A destinação dos recursos auferidos pela contrapartida da Regularização Onerosa será definida pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, FUMAPIS, levando em conta os critérios definidos no “caput” e incisos deste artigo.

Art. 16 – Os cálculos a serem efetuados para se estabelecer a Contrapartida Financeira relativa a Regularização Onerosa estabelecida por esta Lei Complementar, utilizarão como base de cálculo o valor venal relativo ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do ano em exercício da expedição do Certificado de Regularidade para os casos de pagamento integral da contrapartida ou da assinatura do Termo de Compromisso para os casos de pagamento parcelado da contrapartida.

Art. 17 - Os proprietários de imóveis que possuem construções erigidas irregularmente e que vierem a solicitar a regularização de suas construções por meio desta Lei Complementar, não ficam dispensados do atendimento das obrigações oriundas de penalidades anteriormente aplicadas em processos administrativos em andamento nesta municipalidade.

§1º - Entende-se por penalidades as multas, autuações, embargos, interdições entre outras sanções aplicadas as construções erigidas irregularmente.



Gabinete do Prefeito

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**

- 11 -  
460/2017  
*[Handwritten signature]*

§2º - A existência de pendências relativas as penalidades não impedem o interessado de ingressar nessa municipalidade com solicitação de regularização nos termos desta Lei Complementar.

Art. 18 – As construções que forem regularizadas por meio desta Lei Complementar não estão isentas da incidência do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN, exceto quando comprovada a sua pré-existência de cinco anos.

Art. 19 – Os imóveis que possuem construções irregulares que vierem a solicitar sua regularização por meio desta Lei Complementar, terão a análise de seus pedidos suspensos por período em que forem comprovadas ocorrências que impeçam a regularização, a saber:

- I. Pendência judicial;
- II. Pendência de processos de tombamento.

Art. 20 – A vigência desta Lei Complementar dar-se-á da data de sua publicação até 31 de dezembro de 2018.

Art. 21 – As despesas decorrentes com a execução desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 22 – Esta Lei Complementar entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 14 de setembro de 2017.

*[Handwritten signature]*  
**LAURO MICHELS SOBRINHO**  
Prefeito Municipal

**Lei Complementar Nº 423/2016 de 14/06/2016**

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL  
Processo: 23516  
Mensagem Legislativa: 1116  
Projeto: 416  
Decreto Regulamentador: Não consta

-12-  
460/2016  


DISPÕE SOBRE CONDIÇÕES PARA A REGULARIZAÇÃO ONEROSA DE CONSTRUÇÕES QUE FORAM EDIFICADAS OU TIVERAM SEU USO ALTERADO SEM O DEVIDO LICENCIAMENTO LEGAL.

**Alterada por:**  
[L.C. Nº 430/2016](#)

**LEI COMPLEMENTAR Nº 423, DE 14 DE JUNHO DE 2016**  
(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2016)  
(Nº 011/2016, NA ORIGEM)  
Data de Publicação: 17 de junho de 2016.

DISPÕE sobre condições para a Regularização Onerosa de construções que foram edificadas ou tiveram seu uso alterado sem o devido licenciamento legal.

LAURO MICHELS SOBRINHO, 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 COMPLEMENTAR:

Art. 1º - As edificações concluídas irregularmente poderão ser regularizadas por Certificado de Regularidade da Edificação, de forma onerosa ou não, conforme estabelecido nesta Lei Complementar, desde que apresentem condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso de acordo com as disposições da presente Lei Complementar.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização encontra-se, em condição de ser habitada e/ ou utilizada, e que garanta condições de pleno funcionamento das funções para o uso a qual pleiteia a regularização e que possua suas instalações hidráulicas e elétricas executadas.

§ 2º - As condições de higiene, estabilidade e segurança de uso das edificações deverão ser atestadas através de vistoria e laudo técnico efetuado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e registrado junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou do Registro de Responsabilidade Técnica e quando necessário do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro conforme estabelecido em lei.

§ 3º - Esta Lei Complementar aplica-se aos imóveis de uso residencial, comercial e industrial implantados em parcelamentos regulares, ou ainda parcelamentos irregulares, desde que lançados no cadastro municipal da Secretaria de Finanças.

§ 4º - Os imóveis localizados em APs e APPs deverão ser submetidos à apreciação da Secretaria do Meio Ambiente Municipal.

§ 5º - Não serão admitidos licenciamentos de demolição e reformas no referido procedimento.

Art. 2º - Não se enquadram ao disposto no art. 1º desta Lei Complementar, 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 edificandi* e que avancem sobre o alinhamento dos logradouros;
- 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 suas alterações, não sendo passível de regularização os usos não conformes;
- IV. não atendam às exigências de lote mínimo estabelecidas no Plano Diretor, lei Complementar 273/2008 e alterações; excetuando-se aqueles que estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- V. não atendam as altitudes limites conforme exigência do Ministério da Aeronáutica de forma a observar a segurança dos vôos;
- VI. estejam localizadas em Zona de Preservação Ambiental, excetuando-se aqueles que estejam regularizados perante a legislação Estadual.

Art. 3º - A regularização da edificação:

- I. não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando for o caso;
- II. não exime o responsável à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;
- III. não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;
- IV. não exime os proprietários de glebas parceladas ou respectivos responsáveis das obrigações decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 4º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico e/ou Taxa de Ocupação conforme estabelecidos 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 e suas alterações, ou ainda , que não atendam os afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações – COE Lei Complementar nº 59/96 poderão obter sua regularização a título oneroso por meio de pagamento de Contrapartida Financeira.

§ 1º - A Regularização Onerosa que se estabelece no “caput” deste artigo se dará da seguinte forma:

A Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Regularização Onerosa, será calculada como se segue:

$$C = 0.6 \times Vt \times Atv$$

Onde:

C = Contrapartida Financeira relativa à área a ser regularizada;

Vt = valor unitário do terreno em estudo definido pela Planta Genérica de Valores – PGV , base de lançamento de IPTU;

Atv = área de terreno virtual necessária para atender Índice de Aproveitamento básico, Taxa de Ocupação e Afastamento.

§ 2º - Será adotado para o cálculo da Contrapartida Financeira o maior valor de Atv apurado dentre os parâmetros e afastamentos estabelecidos no “caput” do artigo.

§ 3º - A Taxa de Ocupação prevista no “caput” do artigo só poderá ser regularizada até o limite máximo de 90% da área do terreno.

Art. 5º- As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar, que não se enquadrem nos termos descritos no art. 4º desta Lei Complementar, obterão sua regularização de forma não onerosa, devendo efetuar o pagamento do preço público decorrente dos serviços administrativos conforme disposto no art. 7º desta Lei Complementar e atender demais disposições desta Lei Complementar.

-13-  
460/2017  


Art. 6º- Ficam dispensadas de pagamento de Contrapartida Financeira relativa ao não atendimento aos afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações – COE Lei Complementar nº 59/96, as construções com uso exclusivamente residencial enquadradas pelo Plano Diretor Lei Complementar nº 273/2008 e suas alterações, como sendo subcategoria de uso R1 e R2h.

Art. 7º - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que não consigam atender a porcentagem de Coeficiente de Arborização prevista para cada subcategoria de uso previstas nas Zonas de Uso ou Áreas Especiais definidas pelo Plano Diretor Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008 e alterações, deverão efetuar o plantio de um espécime de vegetação de porte arbóreo no passeio público que faça frente imediata ao seu lote à título de compensação ambiental na proporção de 1 (um) espécime a cada 5 (cinco) metros de testada de lote, havendo impossibilidade física de atendimento ao disposto, o interessado deverá efetuar doação do espécime à Secretária de Meio Ambiente do Município.

Parágrafo único - A expedição do Certificado de Regularidade de Edificação relativa as construções enquadradas no “caput” deste artigo estará condicionada a verificação da execução do plantio do espécime ou a comprovação da entrega do respectivo espécime à Secretária de Meio Ambiente do Município.

Art. 8º - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, acompanhado de:

- I. 03 (três) vias de projeto completo, devidamente assinado pelo responsável técnico, contendo implantação, cortes e fachadas, com indicação de áreas a serem regularizadas e áreas já regularizadas anteriormente;
- II. cópia do título de propriedade do terreno, que será confrontado com o cadastro imobiliário;
- III. cópia do IPTU do último exercício;
- IV. cópia do RG e CPF do requerente;
- V. laudo técnico avalizado por profissional habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema;
- VI. termo de Ciência de pagamento de Contrapartida Financeira, assinado pelo proprietário e responsável técnico.

Art. 9º - Os serviços administrativos decorrentes da regularização das edificações de que trata esta Lei Complementar 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 2,5 (duas e meia) UFDs por metro quadrado ou fração;
- II. Comércio e serviços: à razão de 1,5 (uma e meia) UFD por metro quadrado ou fração;
- III. Uso Misto: à razão de 1,0 (uma) UFD por metro quadrado ou fração;

IV. Residências: à razão de 0,50 (meia) UFD por metro quadrado ou fração.

§ 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. 10- 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. 11 - 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 se dará através do Serviço da Análise e Aprovação (SAA) da Divisão de Controle Urbano (DCU), para posterior expedição do Certificado de Regularidade;
- II. verificar a veracidade das informações e atendimento às exigências previstas nesta Lei Complementar, mesmo após a emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, em qualquer situação prevista nesta Lei Complementar, 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

-14-  
460/2017  


comunicado, 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 Complementar ou discrepâncias aos valores recolhidos, o requerente será notificado a saná-los ou prestar esclarecimentos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 12 - Os recursos financeiros auferidos com a Contrapartida Financeira da Regularização Onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS.

Art. 13 - O interessado em promover a regularização das construções de seu imóvel pela Regularização Onerosa prevista nesta Lei Complementar, deverá firmar Termo de Compromisso subscrito pelo titular da Pasta Habitação e Desenvolvimento Urbano, quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida, que, entre outras questões e no que couber, deverá dispor em relação ao objeto daquela, o cronograma para efetivação dos pagamentos das parcelas ou as obras e serviços relativas a Contrapartida Financeira.

§ 1º – O Termo de Compromisso deverá ainda fixar as condições para a regularização do imóvel objeto da solicitação.

§ 2º - O prazo total do cronograma referido no “caput” do artigo não deverá exceder 24 (vinte e quatro) meses devendo os valores serem convertidos em UFD. – Unidade Fiscal de Diadema.

Art. 14 - A Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Regularização Onerosa dar-se-á nas seguintes modalidades:

- I. depósito em conta vinculada;
- II. obra ou serviço referente a sistema viário, implantação de mobiliário urbano e/ou equipamento público e comunitários, paisagismo, a ser executado no entorno da atividade beneficiada, visando promover a revitalização;
- III. obras ou serviços citados no inciso II a serem executados em qualquer local do Município indicado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano;
- IV. doação de imóvel, ou parte de imóvel, destinado às obras e serviços citados no inciso II e III.

§1º - O documento definitivo de regularidade do imóvel, Certificado de Regularidade de Edificação, só será emitido mediante a conclusão do pagamento da Contrapartida Financeira pelo beneficiário.

§ 2º - Nos casos previstos nos incisos II, III e IV deste artigo, ficará a cargo da Diretoria de Desenvolvimento Urbano deliberar se cabe ou não a aceitação destas modalidades de contrapartidas, após análise da proposta apresentada que deverá ser protocolizada no respectivo processo de solicitação de regularização.

Art. 15 – Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Regularização Onerosa serão depositados em conta vinculada, devend/o ser aplicados para as finalidades abaixo discriminadas, e preferencialmente, canalizados na recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. projetos de manutenção, preservação, revitalização e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Paragrafo Único – A destinação dos recursos auferidos pela contrapartida da Regularização Onerosa será definida pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, FUMAPIS, levando em conta os critérios definidos no “caput” e incisos deste artigo.

Art. 16 – Os cálculos a serem efetuados para se estabelecer a Contrapartida Financeira relativa a Regularização Onerosa estabelecida por esta Lei Complementar, utilizará como base de cálculo o valor venal relativo ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano da data de protocolização do pedido de regularização.

Art. 17- Os proprietários de imóveis que possuem construções erigidas irregularmente e que vierem a solicitar a regularização de suas construções por meio desta Lei Complementar, não ficam dispensados do atendimento das obrigações oriundas de penalidades anteriormente aplicadas em processos administrativos em andamento nesta municipalidade.

§1º - Entende-se por penalidades as multas, autuações, embargos, interdições entre outras sanções aplicadas as construções erigidas irregularmente.

§2º - A existência de pendências relativas as penalidades não impede o interessado de ingressar nessa municipalidade com solicitação de regularização nos termos desta Lei Complementar.

Art. 18 – As construções que forem regularizadas por meio desta Lei Complementar não estão isentas da incidência do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN, exceto quando

460/2017  
-15-  
D. 10/10/17

comprovada a sua pré-existência de cinco anos.

Art. 19 – Os imóveis que possuem construções irregulares que vierem a solicitar sua regularização por meio desta Lei Complementar, terão a análise de seus pedidos suspensos por período em que forem comprovadas ocorrências que impeçam a regularização, a saber:

- I. Pendência judicial;
- II. Pendência de processos de tombamento.

~~Art. 20 – A vigência desta Lei Complementar será até 31 de dezembro de 2016, a contar da data de sua publicação.~~

**Art. 20º.** A vigência desta Lei Complementar dar-se-á da data de sua publicação até 30 de junho de 2017 (**Redação dada pela [Lei Complementar nº 430/2016](#)**)

Art. 21 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 22 – Esta Lei Complementar entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 14 de junho de 2016.

(aa.) LAURO MICHELS SOBRINHO  
Prefeito Municipal.

-16-  
460/2017  
