



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2019

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 02 -
190/2019
Protocolo

PROC. Nº 190/2019

Diadema, 02 de maio de 2019

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:

OF. ML. Nº 010/2019

.....

.....

02 05 2019

Excelentíssimo Senhor Presidente,

[Handwritten Signature]

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre condições para a expedição do Certificado de Edificação Existente para as construções que foram edificadas sem o devido licenciamento legal em Áreas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 definidas pelo Plano Diretor.

Com a promulgação da Lei Federal nº 13.465, de 11 julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e que revogou o Capítulo III da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, promoveu-se a regularização fundiária de conjuntos habitacionais, após a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é o ato administrativo de aprovação da própria regularização. O mesmo CRF passa a ter força do “Habite-se” e é submetido ao Cartório de Registro de Imóveis para a devida averbação da respectiva matrícula do Registro da Regularização Fundiária. A Lei Federal nº 13.465 de 11 julho de 2017 inovou ao determinar que serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação ou não, de unidades já edificadas (consolidadas) pelo próprio empreendedor, público ou privado.

Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio. As titularidades dos terrenos das unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais, conseqüentemente, serão atribuídas aos legítimos possuidores reconhecidos pela municipalidade mediante de cadastro social, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional e da própria regularização demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades habitacionais regularizadas serão a ele atribuídas. Ainda, para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do “Habite-se”, uma vez que a CRF passa a ter esse papel.

Nesse sentido, apresentamos a presente propositura como modo de identificar as edificações já existentes (consolidadas), inseridas nas áreas objeto de regularização fundiária, com abrangência territorial dos seus entornos imediatos com a criação do documento “Certificado de Edificação Existente”.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DIADEMA

02-MAI-2019 10h59 000720 1/2



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Gabinete do Prefeito

Tal documento tem, tão somente, por objetivo o reconhecimento, por parte do Poder Executivo Municipal, da existência das construções edificadas nas áreas definidas pela Lei até a data do Aerolevanteamento Municipal de 2015, bem como reconhecendo suas características, tais como: número de pavimentos, área construída, testada, número de unidades habitacionais, proprietários, dentre outras características próprias que caracterizam uso residencial e misto, unifamiliar e multifamiliar, características próprias de ocupações irregulares.

Ainda no sentido de atestar os benefícios da presente propositura, temos a afirmar que a Lei Federal de nº 13.465 de 11 julho de 2017 inovou novamente ao instituir o Direito Real de Laje, onde há a necessidade de identificação dos proprietários e o número de lajes existentes, mais uma grande inovação que a respectiva lei nos trouxe, permitindo que o Poder Executivo Municipal consiga ir além, reconhecendo o “direito à laje” como unidade independente e passível de registro. O “Certificado de Edificação Existente” permite de modo mais célere a utilização desse instrumento inovador e importante que é o Direito Real de Laje.

Desse modo, fica evidente a importância dessa propositura aqui apresentada, na qual a municipalidade toma a frente em promover tal legislação e garantir sua real efetivação, permitindo que grande parte da população de Diadema possa ser beneficiada, garantindo à mesma ferramenta jurídica que proporciona segurança e resolutividade desse grave problema social, considerando a necessidade de se garantir pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

À vista disso é que encaminho a presente propositura, visando obter a competente autorização legislativa.

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

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência e demais membros dessa Casa Legislativa os protestos de elevada estima e especial consideração.

Atenciosamente.

LAURO MICHELS SOBRINHO

Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Vereador **REVELINO TEIXEIRA DE ALMEIDA**
Presidente da Câmara de Diadema

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:
Encaminho a Procuradoria Legislativa para
prosseguimento.

Data: 2/5/2019

REVELINO TEIXEIRA DE ALMEIDA^{PM} - 01.001

Presidente



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2019

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 04 -
190/2019
Protocolo

PROC. Nº 190/2019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010, DE 02 DE MAIO DE 2019

DISPÕE sobre condições para a expedição do Certificado de Edificação Existente (CEE), para as construções que foram edificadas sem o devido licenciamento legal em Áreas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 definidas pelo Plano Diretor.

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 de Diadema aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art.1º - As edificações existentes nas áreas grafadas pelo Plano Diretor, Lei Complementar nº 273/08 e suas alterações, como AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3 poderão requerer junto ao Poder Executivo Municipal o respectivo Certificado de Edificação Existente (CEE), conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

§1º - Entende-se por edificação existente toda e qualquer construção, tal como conste da carta do Aerolevante Municipal de 2015 e identificada conforme o Cadastro Social efetuado pelo Departamento de Trabalho Social – DTS e/ou com banco de dados do Departamento de Planejamento Habitacional – DPH e da Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou ainda, conforme Cadastro Imobiliário Municipal efetuado pela Secretaria de Finanças.

§2º - Nos casos em que o entorno imediato das áreas de interesse social mencionadas no caput apresentar comprovada semelhança com a área grafada, no que diz respeito aos aspectos fundiário, edilício, socioeconômico e cadastral, poderá o Poder Executivo Municipal definir perímetro estendido para aplicação do disposto nesta lei, sempre embasado em estudo técnico e enquadramento a ser atestado pela Divisão de Regularização Fundiária para subsídio de tal delimitação.

§3º - Esta Lei Complementar aplica-se aos imóveis de uso residencial e misto (residencial e comercial) implantados em parcelamentos regulares ou irregulares.

§4º - Os imóveis localizados em áreas de preservação ambiental - APs ou áreas de preservação permanente - APPs deverão ser submetidos à apreciação do órgão ambiental competente.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



§5º - Para a certificação de que trata este artigo, dispensar-se-á a apresentação de laudo técnico, cabendo ao proprietário a responsabilidade pelas condições do imóvel, exceto quando mencionado em contrário nesta Lei.

§6º - Para os casos nos quais constem apontamentos, nos bancos de dados municipais estabelecidos no § 1º deste artigo, de salubridade inadequada ou quanto à insegurança estrutural da edificação, a expedição do Certificado de Edificação existente (CEE) ficará suspensa até a resolução do problema apontado, devendo ser apresentado laudo técnico avalizado por profissional habilitado e respectiva ART (anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (registro de Responsabilidade Técnica).

Art.2º - O Certificado de Edificação Existente, de que trata a presente lei, se equipara para todos os fins ao Habite-se, ao Alvará de Conservação, ao Certificado de Conclusão de Obra ou, ainda, ao Certificado de Regularidade e tem por finalidade o reconhecimento, por parte do Poder Executivo Municipal, da existência das construções edificadas nas áreas definidas por essa Lei até a data do Aerolevanteamento Municipal de 2015, sem o respectivo alvará.

Art.3º - O Certificado de Edificação Existente referido no artigo anterior será considerado documento hábil para fins comprobatórios perante os cartórios de Registro de Imóveis, nos termos da legislação federal pertinente.

Art.4º - Preferencialmente, com base no Cadastro Imobiliário Municipal, o Poder Executivo Municipal expedirá aos interessados, nas hipóteses previstas no §1º do art. 1º e desde que atendidas às demais disposições desta Lei Complementar, o Certificado de Edificação Existente, onde serão transcritos os dados constantes do Cadastro Social efetuado pelo Departamento de Trabalho Social – DTS da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou ainda, conforme Cadastro Imobiliário Municipal efetuado pela Secretaria de Finanças.

Parágrafo Único - A autenticidade deste documento poderá ser consultada por meio do respectivo número e/ou do IPTU no site da Prefeitura Municipal.

Art.5º - O Certificado de Edificação Existente conterà as seguintes informações:

- I - Endereço do imóvel;
- II - Lote e Quadra;
- III - Loteamento;
- IV - Zona /Área;
- V - Categoria de uso e subcategoria;
- VI - Nome do proprietário ou possuidor;
- VII - Número da inscrição imobiliária;
- VIII - Testada e área do lote;
- IX - Área total da construção;
- X - Nome do responsável técnico, de acordo com os enquadramentos da presente lei;
- XI - Número de unidades habitacionais.
- XII - Número de pavimentos.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Art.6º - Não se enquadram ao disposto no artigo 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, faixas de domínio de rodovias e demais faixas non edificandi, ou mesmo que avancem sobre o alinhamento dos logradouros;

II. estejam em desacordo com a Lei de Proteção aos Mananciais e Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal;

III. não se enquadrem nas categorias de uso residencial e não residencial combinadas com as subcategorias de uso HISPh - habitação de interesse social em forma de conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou sobrepostas e NI - não incômoda, previstas nas Áreas Especiais de Interesse Social 2 e 3 estabelecidas pelo Plano Diretor - Lei Complementar 273, de 08 de Julho de 2008 e suas alterações, e HISPv - habitação de interesse social destinadas à produção para a população de baixa renda agrupadas verticalmente, tais como edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio, previstas nas Áreas Especiais de Interesse Social 1, estabelecidas pelo Plano Diretor - Lei Complementar de nº 273, de 08 de Julho de 2008 e suas alterações, não sendo passíveis de certificação outros usos;

IV. não atendam às exigências de lote mínimo estabelecidas no Plano Diretor, Lei Complementar 273/2008 e alterações, excetuando-se aqueles lotes que estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis ou sejam objeto de Regularização Fundiária ainda em trâmite;

V. não atendam às 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;

VII. áreas públicas a respeito das quais não tenham sido emitida CDRU- Concessão do Direito Real de Uso.

Art. 7º - A certificação de existência 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 da obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



III. não implica reconhecimento por parte do Poder Executivo Municipal, 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;

V. não exime o proprietário ou possuidor de responsabilidades cíveis decorrentes de eventuais vícios nas construções.

Art.8º - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Edificação Existente, para os casos de edificações classificadas na subcategoria de uso HISPh - habitação de interesse social em forma de conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou sobrepostas, acompanhado de:

- I - Cópia do título de propriedade do terreno, ou Concessão do Direito Real de Uso - CDRU, que será confrontado com o cadastro imobiliário;
- II - Cópia do IPTU do último exercício, se houver, ou conta de água recente;
- III - Cópia do RG e do CPF do requerente;
- IV - Declaração atestando a existência das construções no local, indicado a metragem edificada e o número de pavimentos, devidamente assinado pelo proprietário ou possuidor e/ou técnico responsável com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), que será confrontado com os bancos de dados municipais;
- V - Termo de Responsabilidade e Ciência sobre responsabilidades cíveis decorrentes de eventuais vícios das construções, assinado pelo proprietário ou possuidor.

Art.9º - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Edificação Existente, para os casos de edificações classificadas na subcategoria de uso HISPv - habitação de interesse social destinadas à produção para a população de baixa renda agrupadas verticalmente, acompanhado de:

- I - 01 (uma) via 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 municipal;
- III - Cópia do IPTU do último exercício;
- IV - Cópia do RG e do CPF do requerente;
- V - Laudo Técnico avalizado por profissional habilitado, com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) e cópia da carteira de registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema;
- VI - Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

Art.10 - O Poder Executivo Municipal, ao comprovar risco na edificação de qualquer espécie, objeto de solicitação de certificação por meio desta Lei Complementar, exigirá do proprietário a apresentação de Laudo Técnico, emitido por profissional



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



habilitado, que aponte os problemas da edificação com indicação técnica para correção dos mesmos.

Parágrafo Único - A não apresentação do Laudo Técnico e suas soluções mencionados no caput do artigo implicarão no indeferimento do certificado requerido.

Art.11 - Caberá ao Serviço da Análise e Aprovação - SAA, da Divisão de Controle Urbano - DCU, do Departamento de Desenvolvimento Urbano - DDU, da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SHDU, verificar o atendimento aos requisitos elencados nesta Lei Complementar para expedição do respectivo Certificado de Edificação Existente.

Art.12 – Caberá ao Departamento de Planejamento Habitacional – DPH, à Divisão de Regularização Fundiária e ao Departamento de Desenvolvimento Urbano – DDU da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SHDU, o fornecimento das informações constantes em seus bancos de dados para atendimento ao disposto nos §§ 1º, 2º e 6º do art. 1º desta Lei Complementar.

Art.13 – Caberá à Divisão de Tributos Imobiliários da Secretaria de Finanças, o fornecimento das informações constantes em seus cadastros para atendimento ao disposto no § 1º do art. 1º desta Lei Complementar.

Art. 14 - As solicitações de Certificado de Edificação Existente efetuadas para áreas que são objeto de Regularização Fundiária que se encontram em tramite junto ao Poder Executivo Municipal ou, ainda, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, terão garantido seu direito de protocolizar requerimento mediante apresentação de documento comprobatório.

Parágrafo Único - A expedição do respectivo Certificado de Edificação Existente ficará condicionado à expedição da Licença Integrada de Regularização Fundiária - LIRF.

Art.15 - Os serviços administrativos decorrentes da certificação das edificações existentes de que trata esta Lei Complementar serão remunerados mediante preço público.

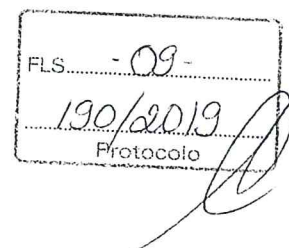
Parágrafo Único - O preço público que se refere o caput deste artigo será calculado e cobrado na seguinte conformidade:

USO	M ²	UFD
Residencial	Até 84 m ²	75
Residencial (HISPh)	De 84 m ² até 168 m ²	150
Residencial (HISPh)	Acima de 168 m ²	300
Misto (HISPh)	Até 84 m ²	180



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Misto (HISPh)	De 84 m ² até 168 m ²	300
Misto (HISPh)	Acima de 168 m ²	400
Residencial (HISPh)	Até 50 unidades habitacionais	3750
Residencial (HISPh)	Acima de 50	7000

Art.16 - São isentas da incidência do ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza), por força desta Lei Complementar, as edificações com área construída até 168m² (cento e sessenta e oito metros quadrados) de uso exclusivamente residencial unifamiliar ou HISPh - habitação de interesse social em forma de conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou sobrepostas, bem como quaisquer edificações que possam ter verificadas sua pré-existência de, no mínimo, cinco anos por meio de cadastro oficial do Poder Executivo Municipal.

§1º - As demais edificações não contempladas no caput estão sujeitas à incidência de ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) com alíquotas definidas pela Secretaria de Finanças.

§2º - A verificação e devida confirmação da pré-existência mínima de cinco anos das edificações referidas no caput caberá à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art.17 - Os imóveis que forem objeto de solicitação de certificação por meio desta Lei Complementar terão a análise de seus pedidos suspensa por período em que forem comprovadas ocorrências que a impeçam, a saber:

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

Art.18 - As despesas decorrentes com a execução desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art.19 - Esta Lei Complementar entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 02 de maio de 2019

LAURO MICHELS SOBRINHO

Prefeito

Registrado no Gabinete do Prefeito, pelo Serviço de Expediente (GP-711).