



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 012/16

PROC. Nº 681/2016

FLS. 02  
681/2016  
Protocolo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

<b>CONTROLE DE PRAZO</b>	
Processo nº	<u>681/2016</u>
Início	<u>13/ dezembro/2016</u>
Término	<u>08/ março/2017</u>
Prazo	<u>45 dias</u>
Funcionário Encarregado	<u>Helma</u>

Diadema, 12 de dezembro de 2016

OF. ML Nº 039/2016

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:.....

Excelentíssimo Senhor Presidente,

DATA 15/ 12/ 2016

*[Signature]*  
PRÉSIDENTE

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e de seus ilustres pares, o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a alteração do art. 20 da Lei Complementar nº 423, de 14 de junho de 2016, que dispõe sobre condições para a Regularização Onerosa de construções que foram edificadas ou tiveram seu uso alterado sem o devido licenciamento legal.

A norma está prevista para vigor até o final deste exercício, mas a Municipalidade tem recebido várias solicitações de contribuintes e técnicos, para que este data final seja postergada.

Nesse passo o que se pretende modificar nada mais é do que o lapso temporal de validade da lei, prorrogando-se sua vigência por mais seis meses, vale dizer, até 30 de junho de 2017.

Por oportuno, reitero os motivos que ensejaram o envio da propositura primitiva, destacando que a premissa maior é o alcance do interesse público, na medida em que esta Lei propicia à população o acesso ao mercado formal imobiliário, possibilitando o pleno exercício ao direito constitucional de propriedade.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio da presente propositura, a qual, temos certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda o Executivo venha esse Colendo Legislativo a acolher e aprovar o incluso projeto de lei, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível invocando, para tanto, o regime de URGÊNCIA, nos termos do que preceitua o artigo 52 da Lei Orgânica

12-DEZ-2016 17:00 003095 22



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS.	03
	6811/2016
Protocolo	#

Gabinete do Prefeito

do Município, inclusive, se necessário, em regime de URGÊNCIA ESPECIAL previsto no Regimento Interno dessa Casa de Leis.

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

Atenciosamente.

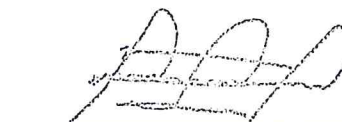


LAURO MICHELS SOBRINHO  
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor  
Vereador JOSÉ FRANCISCO DOURADO  
DD. Presidente da Câmara Municipal de  
DIADEMA- SP

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:  
Encaminho a SAJUL para prosseguimento.

Data: 12/12/2016



José Francisco Dourado  
Presidente



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 012/16

PROC. Nº 681/2016

FLS. 04  
681/2016  
Protocolo 7

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 039, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2016.

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>681/2016</u>
Início:	<u>13 de dezembro/2016</u>
Término:	<u>08 de março/2017</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
<u>Julma</u> Funcionário Encarregado	

ALTERA o art. 20, da Lei Complementar nº 423, de 14 de junho de 2016, que 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 de Diadema aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Fica alterado o art. 20, da Lei Complementar nº 423, de 14 de junho de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º. A vigência desta Lei Complementar dar-se-á da data de sua publicação até 30 de junho de 2017".

Art. 2º. As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 3º. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 12 de dezembro de 2016.

  
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

FLS. 05
681/2016
Protocolo #

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

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 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 - 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.

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.

FLS. 07
681/2016
Protocolo

§ 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 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 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. 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.

