



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

**MENSAGEM DE PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 04/2023**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de enviar à apreciação desta Nobre Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

Considerando que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 confere, em seu inciso VIII do art. 30, aos Municípios a atribuição de promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

Considerando que é de interesse da Municipalidade que os contribuintes mantenham a regularidade de suas edificações, para fins de atingir a função social de sua propriedade.

Considerando que as recentes alterações implementadas na Lei Complementar nº 41, de 22 de novembro de 2006, decorrentes da Lei Complementar nº 123, de 28 de setembro de 2023, criaram novos conceitos e estabeleceram novas normas de posturas, além de atualizarem termos que traziam informações dúbias.

Considerando a existência de núcleos urbanos irregulares consolidados que se perpetuaram no território municipal, e que as realidades destes núcleos, por muitas das vezes, não observaram os requisitos urbanísticos exigidos pela legislação vigente e contrariaram os zoneamentos em que se encontravam, a regularização de suas edificações restou prejudicada, inexistindo meios de possibilitar suas correções, fenômeno que ganhou nova roupagem com a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, garantindo os Municípios a dispensa de observância quanto aos seus índices urbanísticos.

Tem o presente projeto de lei o condão de autorizar a concessão de anistia urbanística, com o escopo de, por prazo certo, possibilitar aos interessados em sua concessão, intentar a regularização de suas edificações tidas como irregulares.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e aos demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, requerendo para este Projeto de Lei Complementar os benefícios da tramitação sob regime de urgência, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Ao Excelentíssimo Senhor
Rafael Tanzi de Araújo
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque – SP



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 04/2023 De 14 de agosto de 2023

Dispõe sobre a regularização de edificações e a quitação de débitos relativos a elas.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica autorizada a regularização de edificações, independentemente das infrações à legislação edilícia, concluídas até 22 de setembro de 2022 e situadas em qualquer zona de uso, desde que tenham condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, salubridade, higiene, segurança de uso e atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§1º Considera-se edificação concluída aquela que tenha condições de habitabilidade, contendo, no mínimo, paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no caput deste artigo, observando-se, também, as definições do artigo 2º da Lei Complementar nº 41, de 22 de novembro de 2006, no que for necessário.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, que caso não sejam atendidas, culminarão na impossibilidade de regularização.

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 4º Caso as edificações possuam tanques de armazenamento de produtos químicos, inflamáveis e/ou explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, a regularização abrangerá somente a edificação. A regularização desses equipamentos dependerá de pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento de Equipamentos, todas elas condicionadas à aprovação do Corpo de Bombeiros.

§ 5º Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Art. 2º O interessado deverá protocolar, através do sistema de protocolo digital do Município, o pedido de concessão de anistia impreterivelmente até o dia 31 de dezembro de 2023.

Parágrafo único. O pedido deverá ser instruído com os documentos solicitados pelo Decreto Municipal nº 9.733, de 1º de dezembro de 2021, que regulamenta os Artigos 14 e 15 da Lei Complementar nº 41, de 22 de novembro de 2006, em conjunto com os seguintes documentos:

I - comprovantes de recolhimento:

a) taxa de expediente;

b) taxa de regularização que corresponde a 30% do resultado do cálculo da outorga onerosa do art. 43 da Lei Complementar nº 39 de 08 de novembro de 2006, sobre a respectiva área excedente ao que seja regularizável na respectiva legislação;

c) imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), relativo à área regularizada.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - estejam "*sub judice*" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em Lei;

IV - possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação, a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade;

V - contrariem as normas de direito de vizinhança, expressas no Capítulo V, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

VI - estejam destinadas a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo;

VII - estejam em loteamento embargado judicialmente;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

VIII - contrariem as restrições urbanísticas impostas pelo loteador no momento da aprovação e/ou registro do loteamento, que permanecerão íntegras, obrigando a todos os proprietários ou adquirentes de lotes.

Art. 4º A regularização de que cuida esta Lei Complementar não implica reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, não eximindo os proprietários de glebas parceladas, ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 5º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas, contidas em perímetro de área tombada ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente – APP;

III - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

Art. 6º As edificações destinadas ao uso industrial poderão gozar dos benefícios desta Lei Complementar, desde que atendam as demais exigências das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 7º As construções que tenham sido erigidas sem observância dos recuos frontais mínimos estabelecidos em Lei, poderão ser regularizados perante a Municipalidade, desde que seus legítimos proprietários renunciem, expressamente, em favor da Municipalidade, a qualquer pretensão de indenização em decorrência de tal desconformidade, renúncia esta que deverá constar do projeto apresentado para regularização e também do respectivo alvará a ser expedido pelo Departamento de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 8º A Prefeitura, através do seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 9º Fica autorizado o parcelamento do pagamento das multas, taxas e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, relativo



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

a regularização de que trata esta Lei Complementar, em até 10 (dez) parcelas fixas mensais, respeitado o valor mínimo de 40% da UFM por parcela.

Art. 10. As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 14/08/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO
Prefeito da Estância Turística de São Roque