



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
Estado de São Paulo

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 29 DE JUNHO DE 2021**

328

“Dispõe sobre a regularização edilícia no Município de Itaquaquecetuba, condicionada, caso necessário, à realização de obras para adequação da edificação, bem como disciplina o instrumento da outorga onerosa em casos de regularização, já instituído, e dá outras providências”.

**EDUARDO BOIGUES**, PREFEITO MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu promulgo a seguinte Lei Complementar.

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Fica autorizada a regularização das edificações concluídas até a data da publicação desta Lei Complementar e localizadas no Município de Itaquaquecetuba, que estiverem em desacordo com os procedimentos legais, sujeitando-se ao disposto nesta Lei Complementar.

§1º. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, cobertura executada e que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

§2º. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote.

§3º. O prazo para solicitar a regularização referida no *caput*, deste artigo é de até um ano, contado da publicação desta Lei Complementar.

Art. 2º. As regularizações que infringiram a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, serão analisadas pela equipe técnica de Planejamento e poderá ser exigida também a anuência das Secretarias e/ou equipes técnicas, de acordo com a atividade da indústria ou comércio, excetuando as situações instaladas antes da edição da Lei Complementar Municipal nº 156,



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

### **Estado de São Paulo**

de 10 de julho de 2008, caso em que a Administração Pública poderá exigir também a anuência das Secretarias e/ou equipes técnicas de acordo com a atividade da indústria ou comércio.

§1º. A administração Pública poderá exigir a realização de obras de adequação, acompanhado da respectiva ART ou RRT de profissional habilitado, com o objetivo de garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade, direito de vizinhança e enquadramento na legislação específica aplicável.

§2º. Para a execução das obras referidas no §1º deste artigo, e em caso de necessidade de autorização de órgão Estadual ou Federal para a regularização, o Interessado poderá requerer prazo, que será apreciado pela Secretaria Municipal de Planejamento, desde que o pedido seja acompanhado de cronograma da execução da obra, que não poderá ultrapassar o prazo de um ano para a sua conclusão.

Art. 3º. Na regularização das edificações destinadas aos usos institucionais, uso religioso, industriais, comerciais e serviços, em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, poderá ser dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade.

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO**

Art. 4º. Para os efeitos dessa Lei, não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II - estejam localizadas em faixas não edificáveis como: represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, faixas de dutos, em Área de Preservação Permanente (APP) e Área de Proteção Ambiental (APA);

III - estejam construídas em lotes irregulares de acordo com as previsões da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei Municipal 3.474, de 29 de junho de 2018.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

## **Estado de São Paulo**

### **CAPÍTULO III DAS ADMISSIBILIDADES**

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei será admitida a regularização das edificações que:

I – estejam em desconformidade com relação aos índices urbanísticos, representados pela Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade, índice de Elevação e de parâmetros de implantação, como recuos frontais, laterais e fundos em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008;

II – tenham piscinas executadas nos recuos obrigatórios (frontal, lateral e de fundos), desde que atendam ao disposto no § 2º, do artigo 117 e § 1º, do artigo 120, ambos do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978;

III – tenham edículas ou qualquer outro tipo de coberturas que se encontrem a menos de 2 (dois) metros da edificação principal, nos termos desta Lei Complementar;

IV – estejam em integral conformidade com o Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978.

§1º. Na hipótese de lotes com divergências de áreas entre as medidas do local e do documento de propriedade, de documentação que comprove a cadeia dominial ou do cadastro imobiliário municipal, para mais ou para menos, independentemente do percentual, deverão ser indicadas no projeto as medidas reais e as medidas do documento, bem como, no quadro de áreas, a metragem quadrada do terreno, de acordo com o local e o documento, sendo que os índices urbanísticos serão calculados sobre a área existente na localidade.

§2º. Se a área da construção superar a área do respectivo terreno conforme a documentação referida no parágrafo anterior, o interessado deverá providenciar a regularização da respectiva matrícula ou da documentação ou, se for o caso, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento através da obtenção da anuência do respectivo confrontante.

§3º. Será permitida a regularização de edificações concluídas em um mesmo lote sem área mínima para desdobro, em forma de condomínio, de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e em forma de casas agrupadas, sem a possibilidade de desdobro.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

### **Estado de São Paulo**

§4º. Será permitida, no caso de condomínios horizontais, a regularização de acréscimos de áreas em unidades individuais, somente com a anuência dos condôminos, em ata de reunião devidamente registrada. Não sendo permitido para os casos de condomínios verticais.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS ANUÊNCIAS**

Art. 6º. As regularizações edilícias enquadradas nas circunstâncias expostas a seguir, dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente, quando se tratar de áreas:

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

II – situadas em área de proteção ambiental (APA) ou de preservação permanente (APP);

III – que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

IV – edificações que apresentam vãos a uma distância inferior a 1,5m da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação de anuência do vizinho;

V - Apresentar anuência do vizinho com relação à passagem de tubulação de esgoto, ou, apresentar solução técnica para o esgotamento que não atinja lotes contíguos.

#### **CAPÍTULO V**

#### **DA OUTORGA ONEROSA NAS REGULARIZAÇÕES**

Art. 7º. A regularização das edificações será condicionada ao recolhimento de contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir, nos termos do §1º do artigo 23 da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008, quando a área construída computável for superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona, nos seguintes termos:

I – para o cálculo da contrapartida financeira referente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional das regularizações estabelecidas na



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

### Estado de São Paulo

presente Lei Complementar, será utilizado o fator de correção (f) igual a 3 (três) para as demais zonas de uso que não estejam descritas nos artigos 23 e 24, ambos da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008.

II – a contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme disposto no artigo 24 da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 e o seu valor corresponderá a 10% do valor encontrado no cálculo.

III – na regularização das construções acima do coeficiente de aproveitamento máximo indicado no artigo 24, inciso I da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 será cobrado o fator de correção (f) igual a 4 sobre a área excedente.

IV – O valor do pagamento da outorga poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentado por decreto, observando o máximo de 12 (doze) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais) por parcela nos casos de edificações erigidas com fim residencial para pessoa física e o valor mínimo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por parcela nos casos de edificações erigidas com outros fins que o não já estabelecido por pessoas jurídicas.

V - Para os casos enquadrados no *caput* deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

### CAPÍTULO VI

#### DA COBRANÇA SOBRE EDIFICAÇÕES EM ÁREAS DE RECUOS

Art.8º. Quando ocorrerem construções em áreas de quaisquer dos recuos previstos na legislação, deverá ser cobrada contrapartida financeira que será calculada com base no valor venal do terreno por m<sup>2</sup> (metro quadrado), multiplicado pelo fator de correção de 0,3 para o uso residencial e 0,5 para os demais, sendo multiplicado pela área construída nos recuos considerando a soma dos pavimentos implantados, conforme fórmula abaixo.

$$CF = V \times f' \times A$$

Sendo -

CF = Contra Partida Financeira  
V = Valor Venal /m<sup>2</sup>  
f' = Fator de correção (sendo 0,3 para uso residencial e 0,5 para os demais usos)  
A = Áreas edificadas nos recuos.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

### **Estado de São Paulo**

Parágrafo único. As edificações de uso residencial de até 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área total e as edificações para demais usos, já construídas até a data de publicação da presente lei e durante sua vigência, ficam isentas do pagamento de contrapartida financeira, quando regularizadas nos termos desta lei.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Art. 9º. Os procedimentos para aplicação da outorga onerosa do direito de construir, Das contrapartida financeira desta Lei Complementar, bem como, e se necessário, dos preços públicos referentes aos serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo, no prazo máximo de 60 (sessenta dias), após à publicação desta Lei Complementar.

Art. 10. Os recursos provenientes da outorga onerosa e do preço público, deverão ser alocados da seguinte forma: 15% (quinze por cento) para o Fundo Municipal de Habitação; 15% (quinze por cento) para a Secretaria de Planejamento; 30% (trinta por cento) para o caixa geral da Prefeitura; e 40% (quarenta por cento) para melhorias da malha viária.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA**

Art.11. O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, referente a construção civil, incidente sobre a mão de obra aplicada nas edificações e ampliações, seguirá a legislação vigente sobre a parte à ser regularizada.

Parágrafo único. Deverá ser comprovado por qualquer meio legal ou através do habite-se, o recolhimento do imposto incidente sobre a construção inicial que não está sendo alvo da regularização, em caso de não comprovação, será devido o recolhimento integral da edificação e ampliação de área total.

Art. 12. As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta Lei Complementar, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o ISS lançado, sem direito aos benefícios da presente Lei Complementar.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

### CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.13. Na regularização da edificação deverão ser observadas as normas técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas –ABNT, quanto aos elementos construtivos.

Art. 14. Os prazos de tramitação, comunicações e recursos dos processos administrativos formalizados por força desta Lei Complementar seguirão a disciplina da Lei Municipal nº 3.448, de 15 de dezembro de 2017.

Art. 15. Ao sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU que promover a regularização e atualização dos dados cadastrais, que importem mudança de titularidade da obrigação tributária, como dados cadastrais do proprietário, compromissário ou possuidor e endereço de correspondência, bem como a modificação do valor do tributo, como alteração da área construída e padrão construtivo, junto ao Cadastro Imobiliário Fiscal da Secretaria de Receita, desde que observados os prazos estabelecidos nesta Lei Complementar, não será imposta a multa por deixar de informar ao Fisco tais alterações.

Art.16. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

Ar. 17. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo Único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no *caput* deste artigo, o interessado será notificado a saná-las, sob pena de anulação do Alvará de Regularização.

Art. 18. O artigo 30 da Lei Municipal nº 509, de 24 de dezembro de 1970, será acrescido de parágrafo único com a seguinte redação:

"Art. 30. ....

.....

.....



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
Estado de São Paulo

.....  
.....  
.....  
.....

Parágrafo Único. Os índices e parâmetros edilícios serão aplicados em observância ao Decreto Estadual nº 12.342 de 27 de setembro de 1978.”.

Art. 19. O Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data da sua publicação.

Art. 20. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**, em 29 de junho de 2021; 460 da Fundação da Cidade e 67º da Emancipação Político-Administrativa do Município.

**EDUARDO BOIGÜES QUEROZ**  
Prefeito Municipal



OFÍCIO Nº 627/2021-GB  
Ref. Mensagem Projeto de Lei.

Itaquaquecetuba, 28 de Junho de 2021.

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência e a seus Nobres Pares o incluso Projeto de Lei referente ao processo legislativo que **dispõe sobre a Regularização Edilícia no Município de Itaquaquecetuba.**

Foram essas as razões, motivo pelo qual contamos com a análise e aprovação por essa respeitável Casa de Leis.

Aproveito a oportunidade para reiterar meus votos de elevada estima e distinta consideração.



**EDUARDO BOIGUES QUEROZ**  
Prefeito Municipal

EXCELENTÍSSIMO SENHOR  
DAVID RIBEIRO DA SILVA

D.D VEREADOR PRESIDENTE DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Elza Yuko Nishio  
Oficial Administrativo

20/06/2021

11.305



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
Estado de São Paulo

**MENSAGEM LEGISLATIVA**

Itaquaquecetuba, 29 de junho de 2021.

Excelentíssimo Senhor  
David Ribeiro da Silva  
Pres. Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Nobres Vereadores e Vereadora,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso projeto de lei complementar, que dispõe sobre a regularização edilícia no Município de Itaquaquecetuba.

Mister ressaltar que, a solicitação trata-se de identificação de necessidade de atualizar a legislação municipal com o fito de contribuir e atender as necessidades de munícipes e empresas, sem esquecer do interesse público.

Com efeito, a Secretaria Municipal de Planejamento, reponsável pela sugestão do Projeto de Lei, juntamente com a sua equipe, realizou reuniões com a sua equipe técnica e elaborou a minuta que segue.

Sendo estas as razões que inspirem este Executivo no envio da presente propositura, aguardamos seja a mesma aprovada e convertida em lei, em caráter de urgência.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
**EDUARDO BOIGUES QUEROZ**  
Prefeito Municipal