

# Diário Oficial Eletrônico do Município de Itaquaquetuba

## Lei Complementar 327/2021 "Dispõe Sobre a Regularização Edilícia no Município de Itaquaquetuba, Condicionada, Caso Necessário, à Realização de Obras para Adequação da Edificação, bem como Disciplina o Instrumento da Outorga Onerosa em casos de Regulariz

Publicado em 13 Julho 2021 por Secretaria de Administração

Lei Complementar Nº 327 de 13 DE Julho de 2021. "Dispõe sobre a regularização edilícia no Município de Itaquaquetuba, 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 QUEROZ, Prefeito do Município de Itaquaquetuba, 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 Itaquaquetuba, 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, 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. 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. § 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 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. 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 a 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 a 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.

**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 exige

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. Art. 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. ....

..... 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. - Publicada em 13/07/2021.

**Nome do Arquivo:** Lei-Complementar-327-2021-Regularizacao-de-Construcoes-13-07-2021.pdf

**Tamanho do Arquivo:** 642.46 KB

**Publicado por:** Secretaria de Administração

**Data de Publicação:** Terça 13 de Julho de 2021

- [Página Inicial](#) | [Contato](#) | [Mapa](#) | [Sobre](#) | [Política de Privacidade](#) | [Termos de Uso](#)

[Baixar Documento](#)

[Visualizar Documento](#)

Você está aqui: [Página Principal](#)

PREFEITURA MUNICIPAL • ADMINISTRAÇÃO

Lei Complementar 327/2021 "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 Regulariz