



LEI COMPLEMENTAR 60, DE 30 DE AGOSTO DE 2018.

“Dispõe sobre a regularização de construções edificadas em desacordo com a lei e dá outras providências”.

O Prefeito Municipal de São João Batista, faz saber que a Câmara aprovou e ele, tendo sancionado o projeto, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º As construções já edificadas ou iniciadas até a data de publicação desta Lei Complementar em desacordo com as normas existentes no Município de São João Batista poderão ser regularizadas para fins de concessão do habite-se, na forma da presente Lei Complementar.

Parágrafo Único. Serão passíveis de regularização:

I - a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura;

II - a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura;

III - a construção regular destinada a uma devida atividade, cujo uso difere do inicialmente aprovado;

IV – a construção, reforma ou ampliação de edificações que foram objeto de notificação, infração ou embargo pelo setor de fiscalização de obras ou tributos deste município.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerada a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de habitabilidade após a data de publicação da Lei Complementar Municipal 22, de 22 de dezembro de 2009, e da Lei Complementar Municipal 37, de 25 de agosto de 2011.

Parágrafo Único. Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalação hidrossanitária e elétrica.

Art. 3º Constituem casos de interesse público, portanto insusceptíveis de legalização, a construção:



I – situada em áreas *non edificandi* de uso comum e de faixa de proteção das marginais de rios, lagoas ou congêneres;

II – situada em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente; e

III – que esteja edificada em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes.

Art. 4º A legitimidade para propor a regularização de construção em desacordo com as normas municipais será:

I – do proprietário ou promissário comprador;

II – do legítimo possuidor; e

III – do representante legal dos legitimados nos incisos I e II deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

Art. 5º A regularização da construção sobre a qual haja questionamento na justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada a decisão final da ação respectiva, ressalvado os casos de consentimento de todos os condôminos.

Art. 6º Para a regularização da construção de que trata esta Lei Complementar, o interessado deverá apresentar:

I – os documentos elencados nos artigos 38, 68 e 69 da Lei Municipal Complementar 22, de 22 de dezembro de 2009 (Código de Obras);

II – comprovantes da existência da construção há pelo menos 2 (dois) anos;

III – em caso de ser notificado, deverá apresentar o comprovante de pagamento da multa aplicada;

IV – comprovante de recolhimento da multa prevista no art. 8º desta Lei Complementar;

V – comprovante de inscrição da edificação no cadastro de contribuintes da Prefeitura; e

VI – documentação complementar que se fizer necessária e justificadamente solicitada pela Prefeitura.

Parágrafo Único. O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar que estiver em débito com tributos municipais de qualquer espécie, terá processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal.



Art. 7º A Prefeitura poderá autorizar obras que sejam essenciais para adequar a edificação em desacordo com as normas municipais quanto a acessibilidade, segurança e ao saneamento básico, desde que exigidas, de forma fundamentada, pelos órgãos público competentes.

Art. 8º Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de construção em desacordo com as normas municipais, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios:

I – imóveis residenciais unifamiliares:

a) fixa-se o valor de 0,074 UFM por metro quadrado de área construída.

II – imóveis residenciais multifamiliares:

a) fixa-se o valor de 0,092 UFM por metro quadrado de área construída.

III – imóveis não residenciais:

a) fixa-se o valor de 0,092 UFM por metro quadrado de área construída.

IV – imóveis de utilização mista:

a) fixa-se o valor de 0,074 UFM por metro quadrado de área construída, para parte residencial; e

b) fixa-se o valor de 0,092 UFM por metro quadrado de área construída, para parte comercial.

§1º Fica autorizada aplicação de analogia para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§2º A aplicação da multa compensatória prevista no caput deste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

§3º A multa compensatório de que trata este artigo fica limitada ao valor máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

§4º Fica isento do pagamento da multa prevista neste artigo as edificações residenciais de até 60,00 m², conforme dispensa de projeto previsto no artigo 3º, §1º, da Lei Complementar 22, de 22 de dezembro de 2009 (Código de Obras).

Art. 9º Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a noventa dias por culpa exclusiva do interessado, o procedimento administrativo será arquivado, bem como será anulando todos os atos administrativos dele decorrentes.



Art. 10. Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial, poderão ser legalizados para esse fim, desde que não conflite com o zoneamento local vigente, excetuando-se os localizados em áreas não residenciais já consolidadas.

Art. 11. Se o imóvel a ser regularizado estiver sendo utilizado para atividade não residencial, deverá o requerente apresentar o Cadastro Municipal de Contribuinte no momento em que for requerida sua regularização.

Art. 12. Uma vez regularizada a construção e tendo esta utilização não residencial, deverá o requerente, no prazo máximo de trinta dias, solicitar o alvará de funcionamento definitivo, sob pena de interdição do estabelecimento.

Parágrafo Único. A concessão definitiva de alvará estará sujeita às exigências legais vigentes.

Art. 13. As edificações que estejam construídas ou modificadas sem a devida aprovação municipal e sem registro de notificação, infração ou embargo oriundo da fiscalização de obras ou tributos deste município poderão ser regularizadas na forma do anexo único desta Lei Complementar.

Art. 14. Este Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, com prazo de vigência de 1 ano, podendo ser prorrogado por igual período.

São João Batista, 30 de agosto de 2018.

Daniel Netto Cândido
Prefeito Municipal