



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

LEI Nº 2.091, DE 12 DE AGOSTO DE 1994
"Dispõe sobre construções irregulares e clandestinas e dá outras providências".

O Vereador Alfredo Walter Regner, Presidente da Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos, Comarca de Poá, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga, nos termos do inciso IV, do artigo 27 da Lei Orgânica do Município a seguinte Lei,
A Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos,

D E C R E T A

Artigo 1º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote concluídas à data da publicação da presente Lei, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja, à data de publicação desta lei, com as paredes erguidas e a cobertura executada.

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito da vizinhança.

Artigo 2º - Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º - Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes desde que seja comprovado que à época da sua instalação o uso era permitido.



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

§ 2º - Os acréscimos de área construída de edificações que, hoje, abriguem uso não conforme, em virtude de alteração de zoneamento posterior a sua instalação, também poderão ser regularizados, desde que o uso e a edificação estivessem de acordo com a legislação vigente, quando da referida alteração do zoneamento, comprovadas nos termos da legislação em vigor.

§ 3º - Para os efeitos desta lei também serão passíveis de regularização todas as edificações que abriguem uso residencial, que atendam, mediante declaração do interessado, as seguintes condições:

a) duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, bem como isoladas no mesmo terreno;

b) até dois pavimentos acima do térreo.

Artigo 3º - Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - Estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avançam sobre eles;

II - Não atendam as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, previstas para os bairros residenciais;

III - Sejam tombadas ou preservadas e não estejam de acordo com a legislação pertinente;

IV - Estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, sem a devida autorização;

V - Possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência expressa dos titulares dos imóveis vizinhos;



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

VI- Estejam situadas nas áreas de mananciais.

Artigo 4º - As indústrias, os postos de abastecimento de combustíveis, os locais de reunião com lotação máxima de 100 (cem) pessoas ou mais e as edificações com área construída total acima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), deverão apresentar por ocasião do pedido de regularização, o Visto Final do Corpo de Bombeiros, ou conforme o caso, o Auto de Verificação de Segurança, expedido pela Prefeitura do Município de Ferraz de Vasconcelos.

§ 1º - Caso a edificação não possua a documentação referida no "caput" deste artigo, ou a mesma esteja incompleta, deverá ser juntado ao processo administrativo o Laudo Técnico de Segurança, elaborado por profissional habilitado, sem recolhimento adicional de taxas e preços públicos, até 90 (noventa) dias após a expedição do Auto de Regularização, para prosseguimento da análise do processo, nos termos da legislação vigente de segurança de uso.

§ 2º - O não atendimento do prazo fixado no parágrafo anterior implicará na aplicação das penalidades previstas na legislação.

§ 3º - Na hipótese que trata o parágrafo primeiro, deverá constar a seguinte ressalva no Auto de Regularização:

"Este Auto não reconhece a regularidade da edificação quanto ao atendimento das normas de segurança de uso".

§ 4º - Quando se tratar de edificações que possuam aparelhos de transporte vertical ou horizontal a regularização abrangerá somente a edificação, dependendo a regularização daqueles, de pedido autônomo, subordinado ao atendimento da legislação específica.

§ 5º - Os critérios técnicos mínimos, específicos para aplicação do estabelecido neste artigo serão definidos pelo Executivo.



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Artigo 59 - A regularização de edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação pelo titular do imóvel dos seguintes documentos:

I - Declaração do interessado, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento desta lei, com endereço completo, inclusive denominação do logradouro, Código de Endereçamento Postal e Número de Contribuinte do imóvel ou da gleba onde se localiza, quando houver;

II - Cópia do recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III - Cópia de documento que indique qualquer tipo de titularidade do imóvel pelo interessado.

IV - Peças gráficas compostas de plantas e cortes da edificação em 2 (duas) vias, que no caso de residências poderão ser simplificadas;

V - Cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente, se houver, expedido até a data de publicação desta lei;

VI - Anuência do condomínio quando for o caso.

Parágrafo único - As peças gráficas deverão ser assinadas por profissional habilitado.

Artigo 60 - Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações passíveis de regularização, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data de publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a este título.

Parágrafo único - Após a regularização poderá ser requerido visto em plantas, simplificadas ou não.

Artigo 70 - Quando a regularização se referir a alteração interna de uma unidade da edificação ou a obras complementares, a peça gráfica poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação do restante construído.



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Artigo 8º - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data da publicação desta lei, poderão ser analisados segundo seus parâmetros, desde que haja manifesto interesse.

Artigo 9º - A regularização da edificação, não exige do atendimento dos níveis de ruído e poluição ambiental, e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Artigo 10 - A Prefeitura após o pedido de regularização deverá verificar a veracidade das informações, as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de segurança de uso das edificações e de respeito aos direitos de vizinhança.

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

Artigo 11 - Os efeitos desta lei estendem-se aos casos sob apreciação judicial, ainda que julgados, mas cuja sentença não tenha sido executada, desde que o réu manifeste concordância em arcar com custas, honorários e demais cominações legais, e em pagar as multas e tributos incidentes e considerados os termos da presente lei.

Artigo 12 - O prazo para a apresentação dos documentos, protocolamento e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de sua entrada em vigor, podendo ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias.

Artigo 13 - Os pedidos protocolados no prazo de vigência desta Lei, ficarão isentos de pagamentos relativos a emolumentos, vistoria e ISS, exceto da taxa de expediente referente a entrada do requerimento.

Artigo 14 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Artigo 15 - O Executivo baixará normas especiais de ordenamento administrativo para os processos de que trata esta lei.



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Artigo 16 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua publicação.

Artigo 17 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos, 12 de agosto de 1994.

Alfredo Walter Regner
Presidente

Registrado no livro próprio e publicado na Portaria da Câmara na mesma data.

Alexandre Balbino Rosa
Diretor Geral Substituto