



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

26 de abril de 2.019

Projeto de Lei n° 4518

Of.GAB.nº 318

Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a concessão de alvará de conservação às construções e reformas já concluídas e não regularizadas em desacordo com as legislações vigentes, e dá outras providências.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador  
LUIS CARLOS DOMICIANO  
Presidente da Câmara Municipal  
N E S T A.

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequência: 256 / 2019 Data/Hora: 26/04/2019 15:59

Descrição:

PROJ. LEI EXECUTIVO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE  
SOBRE A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO  
ÀS CONSTRUÇÕES E REFORMAS



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

“Dispõe sobre concessão de alvará de conservação às construções e reformas já concluídas e não regularizadas em desacordo com as legislações vigentes, e dá outras providências”.

## CAPÍTULO I DO ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO

ARTIGO 1º - Fica o Município autorizado a expedir o Alvará de Conservação visando a regularização de edificações particulares que se encontrem irregulares perante à legislação Municipal (Código de Edificações / Posturas Urbanísticas / Plano Diretor), desde que passíveis de regularização, atendidas as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança e demais exigências descritas nesta lei, bem como na Legislação Estadual e Federal pertinentes.

ARTIGO 2º - O alvará de conservação é um ato administrativo que poderá regularizar construções particulares, tais como:

§ 1º - construções realizadas sem projeto aprovado ou em desacordo com o que foi aprovado.

§ 2º - edificações que não atenderem as normas e posturas urbanísticas.

ARTIGO 3º - Para os efeitos desta Lei, o Alvará de Conservação é documento que se equivale ao Habite-se, sendo emitido em situações em que a obra, construção, reforma, ampliação ou demolição de um imóvel é realizada sem a aprovação prévia da prefeitura.

§ 1º - O Alvará de Conservação, assim como o Habite-se, deve ser exigido no Cartório de Registro de Imóveis para a averbação do imóvel.

§ 2º - Em casos de imóveis que tenham atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços, é necessário o Alvará de Conservação para a obtenção do Alvará de Funcionamento.

## CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

ARTIGO 4º - Poderão ser conservadas uma ou mais edificações, no mesmo lote de terreno, desde que satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança. As áreas construídas deverão constar no histórico do imóvel no setor de cadastro do município.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída, para os efeitos desta Lei, aquela em que a área construída esteja, com as paredes erguidas e rebocadas internamente, com cobertura, instalações hidráulicas e elétricas executadas, inclusive as esquadrias com o respectivo acabamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\* \* \*

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, conforme laudo técnico a ser apresentado, nos termos do Artigo 6º desta Lei.

§ 3º - Para as obras necessárias de adequação, será expedida Licença de Obra através de Processo específico.

§ 4º - O prazo para conclusão das obras de adequação de que trata o parágrafo acima, será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão da Licença de Obra, podendo ser prorrogado por igual período.

ARTIGO 5º - Não serão passíveis de conservação, para os efeitos desta lei, as edificações que:

I - estejam localizadas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos ou avancem sobre eles;

II - sejam feitas de madeira, exceto as casas pré-fabricadas.

III - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas férreas, linhas de transmissão de energia de alta tensão e áreas de preservação permanente.

IV -outros casos previstos em legislação específica e não contemplados acima.

ARTIGO 6º - As condições de estabilidade e segurança das construções e reformas deverão ser atestadas mediante laudo técnico elaborado e assinado por profissional habilitado, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, o qual deverá também estar devidamente inscrito na Prefeitura do Município, devendo o laudo conter também a assinatura do proprietário do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - O laudo técnico a que se refere o "caput" deste artigo deverá atestar as condições de estabilidade das estruturas da construção, bem como, das instalações hidráulicas e elétricas.

ARTIGO 7º – O pedido de regularização de imóvel através do Alvará de Conservação será expedido mediante a apresentação dos documentos abaixo relacionados:

I – requerimento dirigido ao Departamento de Engenharia, assinado pelo proprietário do imóvel.

II – cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, expedida a, no máximo, 60 (sessenta) dias.

a. No caso de edificações com aberturas localizadas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, a anuência do(s) confrontante(s) deverá estar gravada em matrícula.

III – 04 (quatro) vias do projeto arquitetônico, sem emendas, colagens e rasuras, devidamente assinado pelo proprietário (ou representante legal) e pelo responsável técnico, contendo:



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

- a. Planta (escala 1:100 ou 1:50);
- b. Cortes (escala 1:100 ou 1:50);
- c. Fachadas (escala 1:100 ou 1:50);
- d. Implantação e Cobertura (escala 1:100, 1:50 ou 1:200);
- e. Croqui de localização;
- f. Declaração de que as informações prestadas no projeto configuram fielmente o terreno e as construções existentes;
- g. No selo da planta deverá constar o uso da edificação;
- h. Identificar através de legenda as áreas existentes a serem regularizadas e as áreas existentes regularizadas;
- i. No quadro de áreas indicar a Taxa de Ocupação (T.O.) em porcentagem (%).

IV – 04 (quatro) vias do memorial descritivo, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, descrevendo os materiais utilizados na construção;

V – 04 (quatro) vias do memorial descritivo de atividades e serviços para imóveis não residenciais, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para profissionais habilitados pelo CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para profissionais habilitados pelo CAU, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico e quitado;

VII – Laudo técnico de avaliação das condições do imóvel, acompanhado de relatório fotográfico contendo no mínimo 06 (seis) fotos, sendo duas da fachada. O Laudo técnico deverá ser assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

VIII – Atestado/Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, expedido pela Polícia Militar do Estado de São Paulo, para imóveis não residenciais unifamiliares.

**ARTIGO 8º** - A regularização das construções ou reformas, nos termos desta lei, não implica no reconhecimento do uso dado ao imóvel, bem como, do desdobra ou desmembramento do lote do terreno.

**ARTIGO 9º** - Sobre os imóveis que receberem o Alvará de Conservação, incidirá multa anual de 50% sobre o valor do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), com vencimento na mesma data da primeira parcela deste, até que a edificação se adéque as legislações.

§ 1º – Os imóveis tombados que receberem o Alvara de Conservação não estarão sujeitos às penalidades previstas nesta lei.

§ 2º – Nas edificações populares com área total de até 100,00m<sup>2</sup> que receberem o Alvara de Conservação a multa à que alude o “caput” deste artigo, será de 10%.



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

ARTIGO 10º - O lançamento das multas deverá ser registrado no histórico do imóvel.

## CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 11º - A regularização de que trata esta lei não implica em reconhecimento, pela Prefeitura Municipal, da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote.

ARTIGO 12º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 13º - Revogam-se as disposições em contrário.

## JUSTIFICATIVA

A necessidade de elaborar uma lei para disciplinar a expedição do alvará de conservação vem de encontro aos inúmeros imóveis que não possuem seus documentos. O alvará de conservação é uma medida administrativa de natureza negocial, que estabelece a regularidade edilícia onde não havia e visa atender ao interesse público ao elaborar normas legais que permitirão a regularização das edificações irregulares.

Pode ser aplicado em duas situações, desde que apresente as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança e que obedeçam aos dispositivos legais referentes à zoneamento:

(1) regularizar construções realizadas sem projeto aprovado ou em desacordo com o que foi aprovado e;

(2) regularizar edificações irregulares que não atendem as normas de edificação (dimensões, pé direito, áreas mínimas, espessura de paredes, iluminação, insolação, recuo das divisas e de frente, taxa de ocupação do lote).

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e seis dias do mês de abril de dois mil e dezenove (26.04.2019).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal