



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

PROJETO DE LEI

Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica o Município autorizado a proceder à regularização dos loteamentos ou construções clandestinas e irregulares que se encontram em desacordo com as posturas municipais, que não tenham sido objeto de notificações anteriores à Lei nº 5.100, de 17 de outubro de 2007, que alterou a Lei nº 4.847, de 07 de janeiro de 2005, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo de município de Jacareí, amparado pela seguinte legislação:

I – artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que estabelecem as diretrizes gerais da Política Urbana.

II – Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

III – Decreto Estadual nº 52.052, de 13 de agosto de 2007, que institui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, no âmbito da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, em convenio com o Município.

IV – Lei Complementar nº 62/2007, que dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí.

V – Lei nº 5.100, de 17 de outubro de 2007, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo no Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 2.

Artigo 2º Serão abrangidos por esta Lei autorizativa, com base na legislação citada no artigo 1º, todas as áreas ou loteamentos considerados ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, assim descritos:

I - ZEI 1 – Área voltada para empreendimento social.

II – ZEI 2 – Caracterizada pela ocupação habitacional informal e de baixa renda.

III – ZEI 3 – Área ou loteamento irregular caracterizados pelos terrenos ocupados ou invadidos, que precisam de regularização fundiária.

Parágrafo único. Estão enquadradas também neste artigo as construções irregulares ou clandestinas cujo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) já foi fracionado ou não até a instituição da Lei nº 5.100/2007.

Art. 3º Consideram-se em condições de regularização pela presente lei, as construções clandestinas, reformas e ou ampliações, com ou sem projeto aprovado, que tenham sido executadas em desacordo com as leis municipais, inclusive as já dotadas de coberturas em laje ou telhado.

Art. 4º As obras em andamento, notificadas a partir da data da publicação da presente lei, poderão ser regularizadas desde que atendam às condições e penalidades estabelecidas neste dispositivo.

Art. 5º Para usufruir dos benefícios estabelecidos nesta lei, o interessado deverá solicitar a aprovação do projeto de regularização, apresentando na oportunidade projeto de regularização de acordo com o Decreto nº 018/2005, elaborado por profissional legalmente habilitado e em atendimento da Resolução nº 225 do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 3.

Art. 6º As construções serão regularizadas tal como tiverem sido executadas, observando as exceções do disposto no artigo 51, incisos I, II e III, da Lei nº 5.100/2007.

Art. 7º A Administração aprovará o projeto após a tramitação normal junto aos órgãos competentes da Municipalidade.

Art. 8º Na hipótese de não ter sido o prédio ainda habitado, ou não concluído, a Municipalidade aprovará o projeto de regularização e o alvará correspondente só será expedido após a conclusão da obra, com solicitação do “Habite-se” da edificação.

Art. 9º Não poderão ser regularizadas à luz da presente lei as construções que impliquem em desdobro ou fracionamento ou fusão dos lotes existentes, sendo necessário, sempre que possível, o parcelamento antecipado aos trabalhos de regularização das construções.

Art. 10 Os imóveis que não atendam à taxa de permeabilidade estabelecida para zona correspondente ao imóvel, poderão obter a regularização da edificação com a instalação de dispositivo de retenção capaz de reter nas condições estabelecidas no § 2º do artigo 41 da Lei nº 4.847/04 o equivalente ao total da área impermeabilizada.

Art. 11 Os benefícios previstos nesta Lei não subtraem da Administração Municipal o direito de exercitar seu regular poder de polícia, determinar a demolição de construções que permaneçam como clandestinas pela ausência de iniciativa de seus proprietários de legalizá-las ou, ainda, quando a situação peculiar de cada caso não admitir a regularização.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 4.

Art. 12º As construções clandestinas que não puderem ser legalizadas à luz da legislação vigente somente poderão ser regularizadas mediante os critérios estabelecidos nesta Lei e o pagamento, a título de penalidade por descumprimento legal, da importância correspondente ao dobro do valor previsto para a taxa de licença para aprovação de execução de obras e instalações particulares, prevista no Código Tributário do Município.

Art. 13º O Município, através do seu órgão competente, terá 15 dias úteis após o pedido de informação para expedir a relação de todos os loteamentos irregulares e áreas assentadas, tanto públicas como privadas, e 180 dias para enviar à Câmara Municipal de Jacareí projeto de lei declarando as áreas sociais de interesse social e citando quais as áreas de loteamentos que já foram declaradas de interesse social, especificando a natureza das ZEIS (1, 2 ou 3).

Art. 14 De acordo com esta Lei, em seu artigo 1º, fica autorizada a prorrogação de prazo para que os proprietários de entidades privadas jurídicas ou pessoas físicas ou entidades sociais sem fins lucrativos promovam, após a promulgação desta Lei, a regularização dos loteamentos, núcleos habitacionais e construções clandestinas e irregulares, mediante os critérios nela estabelecidos.

Art. 15 O prazo para o proprietário requerer o benefício desta Lei será de 18 meses a contar da sua publicação.

Art. 16º Fica o Poder Executivo autorizado a dotar na Lei Orçamentária Anual as previsões orçamentárias para cumprir as exigências financeiras das regularizações dos imóveis e dos loteamentos irregulares e clandestinos do Município de Jacareí.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 5.

Art. 17º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Jacareí, 28 de outubro de 2010.

ITAMAR ALVES

Vice-Presidente

Líder do PDT



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

AUTOR: VEREADOR ITAMAR ALVES.

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 6.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição objetiva autorizar o Poder Público a regularizar as construções irregulares e loteamentos clandestinos do Município.

Ao analisar a minuta e justificativa feitas, bem como as sugestões recebidas para a elaboração de um projeto consciente e sem vícios, embasado na experiência e conhecimento da referida matéria, cabe a mim, autor do projeto, que aprovado pelo Poder Legislativo autorizará o Município a proceder à regularização dos loteamentos e construções irregulares, fazer as devidas considerações abaixo e agradecer aos profissionais de Engenharia e Arquitetura pela colaboração prestada.

Iniciando pelos loteamentos que o projeto contempla, esclareço que não são os loteamentos pertencentes a empresas particulares com fins lucrativos, que não obedecem às exigências e prazos da licença urbanística de acordo com as leis da época da aprovação e, na maioria das vezes, já com processo tramitando no Poder Judiciário. A lei se refere aos loteamentos frutos de assentamentos que são passíveis de declaração de interesse social e aqueles que já foram declarados de interesse social, como exemplo as áreas do Conjunto 1º de Maio, Conjunto 22 de Abril, Rio Comprido, Vila Ita 2 e os núcleos familiares invadidos ou assentados, sejam áreas públicas ou privadas, há mais de 5 anos, tudo amparado pela legislação citada no artigo 1º deste projeto.

Em relação ao Termo de Ajuste de Conduta previsto na norma da ação civil pública, o assunto será consequência de discussão futura e não está inserido no projeto, atendendo observações dos profissionais da área.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 7.

No que tange ao PCMM – Plano Comunitário Municipal de Melhoramentos, é possível sim, desde que a referida lei seja executada na íntegra e as referidas áreas sejam regularizadas, inclusive podemos citar alguns loteamentos que não estão registrados em cartório e que já existe pavimentação no sistema do PCMM, como o Conjunto 1º de Maio por exemplo.

Em relação à declaração de Interesse Social, as áreas assentadas há mais de 5 anos, edificadas e assentadas por lei, o Código Civil Brasileiro já contemplado o direito à posse e, portanto, dispensa a obrigação de audiência pública.

A regularização das construções clandestinas e irregulares é uma necessidade urgente, pois, com a falta dessa providência, estão perdendo proprietários e o Município.

A regularização dos imóveis possibilita aos proprietários o direito ao Alvará de Funcionamento para comércios, beneficiando principalmente as micros e pequenas empresas, que geram receita ao Município, emprego e sobrevivência a muitas pessoas que vivem na informalidade.

É passível de investimento tanto na área de infraestrutura como saneamento básico, gerando melhor qualidade de vida aos moradores.

O que as autoridades têm que atentar é que as leis existem e precisamos adequá-las à realidade encontrada, resolvendo os problemas custe o que custar.

O caráter do projeto é de cunho social e trata da preservação dos direitos e da dignidade do ser humano, garantias estas de ordem constitucional.

Muitos querem regularizar suas construções, porém não têm condições financeiras para isso ou acabam sendo prejudicados por ser o



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

loteamento irregular. Isto também ocorre em loteamentos com mais de quinze anos de existência, que continuam irregulares.

Projeto de Lei – Vereador Itamar Alves - Autoriza o Poder Executivo a prorrogar o prazo para regularização das construções clandestinas e irregulares no Município de Jacareí, como também regularizar os loteamentos e instituir as Zonas Especiais de Interesse Social de âmbito municipal, e dá outras providências. – Folha 8.

Diante de vários fatores que impedem a regularização de loteamentos clandestinos e construções irregulares no Município, estou com este projeto, de tamanha relevância, buscando alternativas e diretrizes para a concessão de benefícios.

Assim sendo, solicito aos nobres Vereadores a aprovação da propositura, pelo que antecipo agradecimentos, subscrevendo-me.

Câmara Municipal de Jacareí, 28 de outubro de 2010.

ITAMAR ALVES

Vice-Presidente

Líder do PDT