



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 341 DE 17 DEZEMBRO DE 2019**

Dispõe sobre a anistia com vistas a regularização das edificações realizadas no Município de Suzano em desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo vigente.

(**Autoria:** Executivo Municipal Projeto de Lei Complementar nº 020/2019)

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO**, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais que lhes são conferidas;

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Suzano aprova e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

**Art.1º.** Os proprietários das edificações construídas em desconformidade com a legislação municipal em vigor que trata do uso e ocupação do solo, poderão solicitar anistia visando a regularização das mesmas, nos termos do disposto na presente Lei Complementar.

**§1º.** Entende-se como anistia o ato administrativo emanado do Poder Executivo, através do órgão competente, que consubstancia a regularização dos imóveis edificados irregularmente, no que tange ao atendimento dos índices urbanísticos e parâmetros edilícios previstos na legislação vigente.

**§2º.** A regularização de que trata o *caput* só poderá ocorrer quando as edificações objeto da anistia:

**I** - não ocasionem transtorno ao sistema viário local;

**II** - não estiverem em desacordo com os critérios de uso previsto para a zona e logradouro em que se situe;

**III** - não causem impacto ambiental e de vizinhança;

**IV** - atenderem, no mínimo, os requisitos de higiene, segurança, habitabilidade, ventilação, insolação e iluminação natural e acessibilidade prevista na legislação vigente.

**§3º.** As edificações que se enquadrarem em empreendimento ou atividade de impacto, nos termos dos Art. 57 e Art. 58 da Lei Complementar nº312/17, independente dos benefícios desta lei, deverão apresentar Estudo de impacto de Vizinhança (EIV) e o referente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), como parte integrante do seu processo de regularização.

**Art.2º.** Estão excluídas dos benefícios desta Lei Complementar as edificações:

**I** - que avancem sobre vias e logradouros públicos exceto projeção de elementos construídos tais como: marquise, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, com avanços dos beirais sobre o passeio público, limitados em 0,80m (oitenta centímetros);

**II** - que avancem sobre imóveis de terceiros;

**III** - situadas em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**IV** - situadas em terrenos que apresentam risco geotécnico;

**V** - situadas parcial ou integralmente sobre faixas *non aedificandi* de cursos d'água, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linha de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

**VI** - situadas em áreas ambientalmente protegidas, exceto se apresentado licenciamento pelo órgão competente;

**VII** - Situadas em terrenos que apresentam risco geotécnico.

**Art.3º.** Para atendimento do disposto nesta Lei Complementar as edificações deverão:

**I** - constar como construída na ortocarta do Município de Suzano, do ano de 2019, disponível para acesso público, na internet, através do Sistema de Informações Municipal (SIM-Suzano);

**II** - observar os seguintes requisitos:

**a)** cobertura em sua totalidade;

**b)** pé direito de, no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**c)** possuir em todos os ambientes, aberturas destinadas a iluminar e ventilar, voltadas para o exterior da edificação ou para as áreas cobertas e abertas, sendo que deverá ser garantida a condição de salubridade;

**d)** estar no mínimo com contrapiso e revestimento impermeável nos sanitários, portas, janelas, vidros e em vias providas de guias e sarjetas, passeio em contrapiso;

**e)** ter condições de estabilidade;

**f)** no caso de uso residencial possuir no mínimo uma unidade sanitária;

**g)** possuir ligação de energia elétrica, água e solução para esgotamento sanitário.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**§1º.** Na hipótese de a edificação possuir recuo lateral com distancia inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) com aberturas para a divisa, deverá o proprietário apresentar anuência do proprietário do imóvel com o qual faz divisa no que tange a privacidade.

**§2º.** Desde que justificada tecnicamente, poderão ser adotadas soluções alternativas para iluminação e ventilação dos ambientes, tais como:

**I** – ventilação através de duto ou mecânica;

**II** – iluminação tipo zenital ou através de domos;

**III** – poço de iluminação.

**Art.4º.** No caso de Condomínios, verticais ou horizontais, será de responsabilidade do Condomínio a regularização das edificações pertencentes a este, sendo que:

**I** - somente admitida a regularização do empreendimento como um todo;

**II** - em hipótese alguma será admitida a regularização individual de unidades autônomas em Condomínios.

**Art.5º.** Para receber os benefícios desta Lei Complementar o proprietário do imóvel objeto da regularização deverá formular o pedido à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), juntando os seguintes documentos:

**I** - projeto arquitetônico da edificação;

**II** - memorial descritivo da obra;

**III** - cópia do espelho do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

**IV** - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT de responsável técnico qualificado, devidamente recolhida;

**V** - cópia atualizada da matrícula do imóvel;

**VI** - cópia do título de propriedade do imóvel atualizada, contrato de compromisso de compra e venda ou de exercício efetivo de posse;

**VII** - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), exceto para residências unifamiliares;

**VIII** - comprovação de que a obra atende o disposto no Art.3º incisos I e II;

**IX** - comprovante de recolhimento das taxas prescritas nesta Lei Complementar;

**X** - certidão negativa de tributos imobiliários.

**§1º.** Poderá, o solicitante, ser inquerido a prestar informações complementares quando for o caso.

**§2º.** O projeto arquitetônico de que trata o Inciso I do *caput* deverá conter no mínimo:

**I** - planta baixa, cortes e elevações;

**II** - dimensões internas e externas da edificação;

**III** - dimensões do terreno;

**IV** - altura livre das paredes - pé direito;

**V** - cópia do projeto que aprovou parte da construção e que esteja dentro do período de validade do alvará, caso haja.

**§3º.** Os projetos apresentados no âmbito desta Lei Complementar não poderão se beneficiar conjuntamente da Assistência Técnica de que trata a Lei Complementar nº194/2011.

**§4º.** A comprovação de que trata o inciso VII do *caput*, no que se refere ao Art.3º inciso I, deverá ser elaborada utilizando as informações e padrão gráfico e do sistema SIM-Suzano.

**§5º.** A comprovação de que trata o inciso VII do *caput*, no que se refere ao Art. 3º, inciso II, deverá ser mediante elaboração Laudo Técnico expedido por profissional habilitado, atestando a estabilidade da edificação e o atendimento a todos os itens das alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g”.

**§6º.** O Laudo Técnico expedido por profissional habilitado deverá ser acompanhado de relatório fotográfico, interno e externo, da edificação e, de declaração de concordância com o mesmo assinada pelo proprietário do imóvel.

**§7º.** A regularização não isenta o proprietário do imóvel e o responsável técnico do atendimento às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR nº9050/15, Decreto nº5.296/04 e Lei nº10.098/00.

**Art.6º.** O recolhimento de que trata inciso IX do Art. 5º, corresponderá as taxas de expediente, vistoria e número, atualizadas e, ao valor do metro quadrado do Alvará de Regularização, multiplicado pela área total a ser regularizada e, ainda, do ISSQN – Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**§1º.** Para efeito de cálculo do valor do alvará de Regularização as edificações de uso Residencial Unifamiliar com até 91m<sup>2</sup> de área construída receberão isenção da mesma.

**§2º.** Para efeito de cálculo do valor do ISSQN – Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza será calculada a área total edificada do lote, inclusive as já regularizadas, e será concedida a isenção de 91m<sup>2</sup> no total de área construída do imóvel com uso de qualquer natureza.

**§3º.** O valor resultante da área excedente ao disposto no §2º deste artigo poderá ser pago nos termos do Art.406 da Lei Complementar nº 39/1997 e suas alterações, a saber:

**I** - em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas;

**II** - na hipótese do valor estar inscrito em dívida ativa do município o parcelamento poderá ser em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas.

**§4º.** No caso de imóvel já ter parte da edificação anteriormente aprovada, nos termos do inciso V §2º do Art.5º desta Lei Complementar, deverão ser recolhidos os valores previstos no inciso IX do Art. 5º e no Art. 6º desta Lei Complementar, apenas com relação à área a ser regularizada.

**Art.7º.** Os interessados em obter o Alvará de Regularização terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da publicação desta Lei Complementar para formalizar o pedido de regularização junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH).

**§1º.** Após a análise técnica pelo setor competente, o interessado terá 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento do “comunique-se” para atendimento do mesmo.

**§2º.** Não sendo cumprido o estabelecido no parágrafo anterior o processo será indeferido e arquivado.

**§3º.** Em caso de indeferimento e arquivamento, o interessado deverá ingressar com novo pedido, em sendo o caso.

**Art.8º.** Os processos de aprovação atualmente em tramitação junto ao órgão competente e que se enquadrarem nas disposições desta Lei Complementar, poderão ser regularizados, não cabendo qualquer reembolso de valores eventualmente recolhidos pelo proprietário, inclusive no que tange as isenções previstas nesta Lei Complementar.

**Art.9º.** O pedido de regularização não possui efeito suspensivo quanto às possíveis ações fiscais existentes, em especial quanto às multas lançadas em dívida ativa, devendo estas serem cumpridas pelo suposto infrator, independentemente da conclusão total da análise de seu pedido.

**Art.10.** Os funcionários públicos municipais, independentemente dos cargos e funções que exerçam, não poderão assinar projetos para regularização de edificações no município de Suzano.

**Art.11.** As despesas com a execução da presente Lei Complementar onerarão as dotações próprias do orçamento vigente suplementadas se necessário.

**Art.12.** Ficam revogadas as disposições em contrário em especial a Lei Complementar nº 251/2014.

**Art.13.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 17 de dezembro de 2019, 70º da Emancipação Político-Administrativa.

**RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI** Prefeito Municipal

**Renato Swensson Neto** Secretário Municipal dos Assuntos Jurídicos