



**LEI NÚMERO 4294 DE 8 DE SETEMBRO DE 2020**

(Autógrafo n.º 44/2020, Projeto de Lei n.º 75/2020, Mensagem nº 27/2020)

Dispõe sobre a regularização de construções e dá outras providências.

**DÉLCIO JOSÉ SATO**, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei;

**Art. 1º** As construções irregulares existentes no Município até a data da publicação desta Lei, são passíveis de regularização através do processo administrativo, observado o disposto nesta Lei.

**Art. 2º** Os pedidos de regularização deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal dentro do prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da publicação desta Lei.

**Art. 3º** Os pedidos de regularização deverão ser instruídos dos seguintes elementos:

- I** – Título de propriedade ou posse do terreno em nome do requerente;
- II** – Planta da construção e memorial descritivo elaborados por profissional habilitado e inscrito no CREA ou CAU e na Prefeitura, em 04 (quatro) vias, acompanhada da ART/RRT;
- III** – Cópia de documento em que conste o número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário municipal, onde se situa a construção objeto da regularização;
- IV** – Relatório de débito perante a Fazenda Municipal.

**Art. 4º** Após regular tramitação administrativa, os pedidos de regularização serão deliberados pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que terá o prazo de até 30 (trinta) dias para emitir parecer.

**Art. 5º** Não poderão ser regularizadas as construções que se encontram nas seguintes condições:

- I** – em ruínas, em mau estado de conservação, interditadas;
- II** – que interfiram no sistema viário e em logradouros e edifícios públicos, existentes ou projetados;
- III** – que prejudicam propriedades vizinhas, bem como o visual e o meio ambiente urbano ou natural, desde que questionados pelos interessados;
- IV** – que estiverem em áreas públicas, tombadas, de preservação permanente, no Parque Estadual da Serra do Mar, salvo com autorização dos demais órgãos competentes;
- V** – que se situarem em áreas embargadas judicialmente ou de risco, constatadas pela Defesa Civil do Município;
- VI** – que contenham embargos administrativos de ordem ambiental ou sanitária, ou propositura de medida judicial em razão da irregularidade da construção;
  - a)** caberá ao interessado declarar nos autos da regularização de que trata esta lei a inexistência de quaisquer embargos ou ações, estando sujeitos às penalidades cabíveis face a eventual omissão ou declaração fraudulenta;
- VII** – que mantenham débitos tributários para com a Fazenda Municipal;
- VIII** – que não observem as restrições dos loteamentos aprovados.



Lei nº 4294/2020  
Fls.: 2/4.

§ 1º Para todos os efeitos, no caso de embargos administrativos pelos órgãos competentes previstos neste artigo, a expedição do habite-se fica condicionado à conclusão do procedimento no órgão embargante, dando conta da regularização da matéria.

§ 2º O “habite-se”, nos termos da Lei nº 711/84, somente será expedido depois de certificado pela Secretaria Municipal de Fazenda sobre a quitação e a inexistência de débitos tributários, inclusive de multas incidentes sobre o imóvel.

§ 3º Nos casos em que a Municipalidade ou terceiros, durante a construção tenham ingressado com medida judicial, em razão da irregularidade na edificação, a regularização fica condicionada ainda à juntada de acordo judicial para extinção do processo e comprovação do recolhimento das verbas de sucumbência.

**Art. 6º** As construções que interfiram em recuos obrigatórios laterais e dos fundos somente poderão ser regularizadas com a prévia anuência dos proprietários vizinhos.

**Parágrafo único.** Não será necessária a anuência do vizinho, cuja construção também estiver em desconformidade com recuos laterais ou de fundos previstos em Lei.

**Art. 7º** No caso das regularizações em que constem duas unidades autônomas ou mais, num mesmo lote, tais poderão ser atendidas por esta Lei, mediante o lançamento individualizado do IPTU e desmembramento dos lotes, desde que atenda ao mínimo de 125,00m<sup>2</sup> conforme a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicando este dispositivo às áreas, que serão tratados em atos normativos e em procedimentos específicos.

**Parágrafo único.** Os imóveis com pendências de tributos serão individualizados e ou desmembrados, e os débitos divididos e lançados em conformidade com a metragem quadrada correspondente a cada inscrição municipal.

**Art. 8º** O previsto nesta Lei não retira da Administração Municipal, no âmbito do seu poder de polícia, o direito de determinar a demolição de construções que permaneçam como clandestinas ou irregulares, pela omissão de seus titulares em promoverem, no prazo desta Lei, a sua regularização, e ainda as que pela condição peculiar da construção não permita sua regularização.

**Art. 9º** O projeto de regularização a ser apresentado, nos termos do inciso II, do art. 3º desta Lei, deverá constar, obrigatoriamente, a metragem total da obra a ser regularizada, bem como se está inserida em área de preservação permanente.

**Art. 10.** Será devido outorga onerosa as regularizações objetos desta Lei.

§ 1º A outorga onerosa a que se refere este artigo, terá como base de cálculo os seguintes parâmetros:

**I** – R\$50,00 (cinquenta reais) o metro quadrado de obra regularizada para as construções do Uso R1 – Unifamiliar da tabela de anexos da Lei 711/84.

**II** – R\$100,00 (cem reais) o metro quadrado de obra regularizada para as construções dos demais usos da tabela de anexos da Lei 711/84, para construções de até 300 (trezentos) m<sup>2</sup>.

**III** – R\$200,00 (duzentos reais) o metro quadrado de obra regularizada para as construções dos demais usos da tabela de anexos da Lei 711/84, para as construções acima de 300 (trezentos) m<sup>2</sup>.



Lei nº 4294/2020  
Fls.: 3/4.

§ 2º Os pedidos de regularizações protocolados nos primeiros 30 (trinta) dias de vigência da presente Lei, terão a prerrogativa de pagamento dos valores especificados neste artigo nas seguintes condições:

**I** – construções residenciais de até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) no modelo R1, cuja renda familiar não ultrapasse 04 (quatro) salários mínimos e mediante atestado de hipossuficiência exarado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, terão isenção de 100% do valor a que se refere o inc. I, §1º, do art. 10 desta Lei.

**II** - construções residenciais de até 100m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) no modelo R1, cuja renda familiar não ultrapasse 04 (quatro) salários mínimos e mediante atestado de hipossuficiência exarado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, terão isenção de 50% do valor a que se refere o inc. o inc. I, §1º, do art. 10 desta Lei.

**III** – construções a que se refere o inc. II e III, do §1º, do art. 10 desta Lei, poderão parcelar o valor devido em 10 (dez) vezes, tendo as parcelas mínimas no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

**IV** – Em todas as situações descritas neste artigo, o habite-se ou a CRF ou qualquer documentação de quitação ou regularização a ser expedido pela Municipalidade somente será expedido após a demonstração de plena quitação do valor devido para com a Fazenda Municipal.

§ 3º Os recursos provenientes da outorga onerosa a que se refere o caput será destinado exclusivamente ao Fundo Municipal de Habitação para, em especial custear as seguintes ações:

**I** – desenvolvimento de projetos de regularização fundiária no âmbito do Município;

**II**- levantamento de dados e monitoramento de áreas públicas objetivando a prevenção e o combate de invasões, sobretudo o parcelamento irregular do solo;

**III**- contratação e/ou aquisição de implementos necessários para o combate às ocupações irregulares em áreas particulares que atentem à legislação vigente que trata do parcelamento irregular do solo;

**IV** – levantamento de dados para instrução de ações judiciais ou procedimentos administrativos para propositura de demolição ou reintegração de posse, referente às ocupações que não sejam passíveis de regularização fundiária, que não atentem ao interesse público e que precedem às ações judiciais ou administrativas demolitórias.

§ 4º Fica autorizado, à critério do Executivo, o firmamento de acordo compensatório através de bens e serviços por parte do particular que se enquadrar no inciso II e III, do §1º do art. 10 do presente diploma legal.

§ 5º O acordo compensatório a que se refere o parágrafo anterior deverá observar:

**I** - ficar materializado no processo administrativo que tratar do tema, o estrito interesse público tutelado;

**II** - deverá atender a um dos incisos do § 3º, do art. 10 desta Lei;

**III** - o valor a ser compensado deverá ser igual ou superior ao definido no parâmetro apurado no inc. II e III, do § 1º, deste artigo.

**Art. 11.** A disponibilização ao contribuinte do habite-se emitido pelo setor competente da Municipalidade será condicionado:

**II** – ao apensamento aos autos da guia devidamente recolhida da outorga onerosa proporcional à área regularizada, nos termos desta Lei.

**III** – apresentação do AVCB – Corpo de Bombeiros, quando a lei assim o exigir;

**IV** – apresentação do projeto de tratamento do saneamento para análise, no caso da regularização de construções plurihabitacionais.



Lei nº 4294/2020  
Fls.: 4/4

**Art. 12.** O Conselho Municipal de Habitação supervisionará a fiel execução dos termos da presente Lei.

**Art. 13.** O disposto nesta Lei aplica-se, em todos os seus termos, a eventual pedido ou procedimento administrativo de regularização urbanística e fundiária correspondente a prédios de apartamentos, edificações plurihabitacionais ou condomínios que não encontrem regulamentação na legislação vigente, ou que sejam decorrentes de decisão judicial ou administrativa.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos objetos de Reurb-E, previsto na Lei Federal 13.465/2017, obedecerão ao seguinte:

**a)** a Secretaria Municipal de Habitação saneará o procedimento administrativo inaugurado pela parte interessada especificamente para este fim, exarando o competente parecer saneador, opinando pela regularidade ou não do feito;

**b)** estando o procedimento apto a ter a sequência devida, com vistas à emissão da Certidão de Regularização Fundiária, a Secretaria Municipal de Fazenda atestará a regularidade tributária para com o Município, e efetuará o lançamento individualizado dos contribuintes cadastrados;

**c)** após a análise fazendária, o procedimento deverá ser encaminhado para análise da Secretaria de Arquitetura, a qual competirá sanear a parte técnica pertinente, encaminhando, ato contínuo, à Comissão deliberativa;

**d)** nos termos do art. 33, II, d Lei Federal 13.465/2017, a emissão da CRF e a conclusão do processo ficarão sujeita ao pagamento da outorga, prevista no artigo 10, II, desta Lei, que será destinada e aplicada exclusivamente nos processos e projetos de Reurb social, nos termos do § 3º, do Art. 10 desta Lei.

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e sua execução ficará condicionada à regulamentação dos procedimentos administrativos pelo Executivo Municipal.

**PAÇO ANCHIETA - Ubatuba, 8 de setembro de 2020.**

**DÉLCIO JOSÉ SATO**  
**Prefeito Municipal**

Registrada e Arquivada nos procedimentos pertinentes, junto a Divisão de Acervos da Secretaria Municipal de Administração, nesta data.