



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

LEI ORDINÁRIA Nº 757 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023.

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO
DO PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES – PRED, NO
MUNICÍPIO DE CANAS, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN, Excelentíssima Prefeita Municipal de Canas, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Canas, Estado de São Paulo aprovou e ELA sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1º - Fica instituído o **Programa de Regularização de Edificações** — PRED, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a Regularização de edificações que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, concluídas e/ou habitadas até a data da promulgação da presente Lei.

§ 1º - O PRED se aplica aos imóveis localizados em parcelamentos de solo e condomínios regulares na zona urbana do município de Canas.

§ 2º - Não serão admitidos licenciamentos de demolição, construção, ampliação e reformas no referido procedimento.

Art. 2º - Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, as edificações que apresentem as seguintes condições:

I — a inobservância aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento, a taxa de permeabilidade do solo, vagas de garagens, exceto



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

quanto às dimensões mínimas do lote, ressalvadas os casos em que estas dimensões estejam devida e previamente registradas no competente Cartório de Registro de Imóveis;

II - vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50 (um metro cinquenta centímetros) da divisa, desde que expressamente autorizados por vizinho, conforme Termo de Anuência da Vizinhança com firma reconhecida, modelo do Anexo III, que integra esta Lei;

III - A projeção de elementos construídos, tais como balanço de guarda corpo fechado, sacadas, terraços ou varandas, de pavimentos superiores de edificações, com avanços dos beirais, sobre o passeio público, limitados em 1,20 m (um metro e vinte centímetros), desde que tais elementos construídos não coloquem em risco a construção, atestados mediante verificações e laudo elaborado pelo Responsável Técnico da regularização acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT, com seu comprovante de pagamento.

Parágrafo Único - O avanço de edificação por sobre o recuo frontal aéreo será amparado por esta lei mediante apresentação de declaração de isenção de ônus ao Município, haja a necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público, conforme declaração com firma reconhecida, modelo do Anexo II, que integra esta Lei.

Art. 3° - No caso de Condomínios, verticais ou horizontais, será de responsabilidade do Condomínio a regularização das edificações pertencentes a este, sendo somente admitida a regularização do empreendimento como um todo.

Parágrafo Único - Não será admitida a regularização individual de Unidades autônomas em Condomínios.

Art. 4° - Nos casos em que a obra ocupe mais de um lote, em sendo esses lotes de proprietários distintos e cuja edificação seja comprovadamente divisível, será admitida a regularização da construção, não gerando quaisquer direitos de unificação dos lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

Art. 5° - Não são possíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que:

I - Estejam em áreas de risco geológicos;

II - Que invadam área pública, exceto os casos previstos no Art. 2°, inciso III, desta Lei;

III - Estejam erigidas sobre a faixa *non aedificandi*, ocupação administrativa ou instituição de servidão, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

IV - Localizadas em áreas ambientalmente protegidas, junto a rios, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, ouvida quando for o caso, a Diretoria de Planejamento, Obras, Meio Ambiente e Serviços Municipais do Município, nesse âmbito, contabilizando-se com os recuos preconizados na legislação municipal vigente, com exceção das licenciadas pelo órgão competente;

V — localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico e cultural.

Art. 6° - Para as Edificações regularizadas conforme as disposições desta Lei será emitido Alvará de conservação.

Parágrafo Único - Ato contínuo à expedição do Alvará de conservação, o Responsável Técnico da Regularização solicitará o "habite-se".

CAPÍTULO II

DO ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO

Art. 7°- O proprietário ou possuidor da edificação deverá protocolar o pedido no prazo de até 18 (dezoito) meses, contado da data de entrada em vigor desta Lei, por meio de processo administrativo, instruído com a seguinte documentação mínima:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

I- requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do Anexo I, que integra esta Lei;

II - declaração de projeto simplificado, conforme modelo do Anexo II, que integra esta Lei;

III- Cópia do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ ou Cadastro da Pessoa Física – CPF e da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral – RG do Proprietário ou do Registro Nacional de Estrangeiro (RNE).

IV - Cópia do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

V- Documento comprovando a propriedade do imóvel, podendo ser matrícula, escritura, contrato de compra e venda desde que atenda ao inciso anterior.

VI - Projeto simplificado em 04 (quatro) vias, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT, com seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou procurador;

VII - Memorial descritivo e memorial de atividades quando comercial em 04 (quatro) vias, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado e proprietário ou Procurador;

VIII - Em casos específicos, outros documentos exigidos pela legislação municipal, estadual e federal; e

IX - Laudo elaborado pelo Responsável Técnico devidamente habilitado atestando após vistoria da qualidade dos materiais empregados na edificação à regularizar, em específico elementos estruturais, instalações elétricas, instalações hidráulicas com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT, com o seu comprovante de pagamento.

§ 1° - O Projeto simplificado de que trata o inciso VI deste artigo deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

quanto aos parâmetros técnicos e urbanístico estabelecidos pela legislação vigente e os existentes no imóvel, compreendendo, no mínimo:

I - implantação da edificação no lote, em escala compatível para boa interpretação, contendo:

a) faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área;

b) dimensões externas do lote e da edificação e recuos, devidamente cotados;

c) indicação da função do ambiente e dimensões dos compartimentos;

d) cortes esquemáticos e projeções, que passem obrigatoriamente nas maiores dimensões projetadas sobre o passeio público, com medidas e cotas de nível, necessárias á amarração da edificação no terreno;

e) indicação de que a edificação atende as exigências legais quanto ao lançamento das águas pluviais;

§ 2° - As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico da obra.

Art. 8° - Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis e da atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido não gera qualquer direito subjetivo á indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 9° - O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente, pela veracidade da documentação apresentada.

Art. 10° - O proprietário responde solidariamente com o profissional legalmente habilitado e vinculado á respectiva ART ou RRT pelas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

condições de estabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade da edificação executada e a ser regularizada.

Parágrafo Único - O disposto no caput deste artigo constará como observação na Declaração de projeto simplificado, conforme modelo de Anexo II.

Art. 11 - Para a obtenção da regularização prevista nesta Lei, após executada a vistoria prevista no art. 13, não será admitida nenhuma modificação ou ampliação na edificação, exceto o atendimento aos critérios de acessibilidade, sob pena de indeferimento do pedido integral e competente ação demolitória cabível, após os trâmites fiscalizatórios legais.

Art. 12 - O pedido da regularização não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, especialmente, as multas lançadas em dívida ativa, devendo estas, serem cumpridas pelo suposto infrator, independentemente da conclusão final da análise de seu pedido.

CAPÍTULO III

DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art. 13 - Após o protocolo do pedido, o Município, por meio da Diretoria de Planejamento, Obras, Meio ambiente e Serviços Municipais, efetuará vistoria técnica, para verificação da conformidade da construção com o projeto apresentado.

Art. 14 - A comprovação da existência da edificação construída até a data de publicação desta Lei se dará por meio da imagem ortofoto.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido devida e tecnicamente justificado pelos órgãos técnicos competentes das áreas afins do Município, também serão consideradas concluídas as edificações que na data da publicação desta Lei, apresentem-se em condições de habitabilidade ou uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

CAPÍTULO IV

DO INDEFERIMENTO DO PEDIDO

Art. 15 - O processo poderá ser indeferido, com a perda do direito ao PRED, se não houver manifestação do interesse após 30(trinta) dias, contados da data do último "Comunique-se", o qual ficará a disposição do requerente na Diretoria de Planejamento, Obras, Meio Ambiente e Serviços Municipais. Prosseguindo-se, após, com os trâmites fiscalizatórios pertinentes.

Art. 16 -. O Município ao emitir "Comunique-se" ao interessado, poderá valer-se das formas: publicação no site oficial do Município www.canas.sp.gov.br, e-mail ou entrega no setor de protocolo do Paço Municipal.

Art. 17 - No caso de Indeferimento do pedido de regularização, poderá ser solicitada a reconsideração de despacho, devidamente justificada, no prazo de 30(trinta) dias, contados da data de comunicação do indeferimento, por uma das formas previstas no art. 16 desta Lei, inclusive pela publicação em edital, no órgão oficial do Município.

Parágrafo Único - A reconsideração de despacho se aterá exclusivamente á possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira.

Art. 18 - Havendo o indeferimento do pedido e reconsideração do art. 18 desta Lei, após a cobrança das taxas devidas, o processo administrativo que trata da regularização não será mais objeto de análise, para fins de regularização e a fiscalização será informada da decisão, prosseguindo-se com as medidas fiscalizatórias cabíveis.

Parágrafo Único. Caso Persista o interesse na regularização da edificação, deverá ser formulado novo pedido, mediante a apresentação da documentação completa, submetendo-se a novo recolhimento de contrapartida financeira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

CAPÍTULO V

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 20 - A regularização da edificação tratada no PRED será onerosa e calculada considerando a área total da edificação e a partir da tabela abaixo:

Área da Edificação	Proporção
Até 100m ²	0,13 UFESP/m ²
Até 100m ² até 200 m ²	0,16 UFESP/m ²
Acima de 200 m ²	0,20 UFESP/m ²

§ 1º - Os valores calculados poderão, por opção do proprietário ou do possuidor do imóvel, ser divididos em até 12 (doze) parcelas fixas, mensais e sucessivas, sem o acréscimo de juros e correções.

§ 2º - As parcelas decorrentes do parcelamento previsto no parágrafo 1º deste artigo deverão respeitar o limite mínimo, por parcela, de R\$ 50,00(cinquenta reais);

§ 3º - A primeira parcela ou a parcela única da Contrapartida Financeira vencerá 15(quinze) dias após a constituição do lançamento e sua quitação é condição para a entrega do Alvará de Conservação.

§ 4º - Fica facultado ao contribuinte o pagamento simultâneo de diversas parcelas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

§5° - Expirado o prazo para o pagamento acordado, aplicar-se-ão aos eventuais débitos, os acréscimos de juros de mora e atualização monetária, previstos na legislação municipal tributária vigente.

§6° - Será isento da Contrapartida Financeira o proprietário ou possuidor da edificação, que esteja inscrito no CAD-ÚNICO atualizado, devendo no requerimento padrão, Anexo I, informar "NIS- Numero de Identificação Social".

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - O Município procederá depois de finalizados os procedimentos de regularização, a entrega ao interessado de uma ou mais vias de planta, devidamente carimbada, de uma via do Alvará de Conservação.

Art. 22 - O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

Art.23 - Qualquer alteração na edificação, posterior á obtenção da regularização nos termos desta Lei deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação vigente, ficando sujeita ás penalidades previstas nas mesmas.

Art.24 - Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei serão analisados pela Diretoria de Planejamento, Obras, Meio Ambiente e Serviços Municipais.

Art.25 - Fica o Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios com entidades da sociedade civil organizada, na forma da lei, para complementarmente realizar as atividades de fiscalização das edificações no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

Art.26 - O Município dedicará espaço publicitário na mídia local, no carnê de IPTU e, no site oficial do Município de Canas, para a divulgação do PRED- Programa de Regularização de Edificações.

Art.27 - São partes integrantes desta Lei, os seguintes modelos:

I- Requerimento Padrão (Anexo I);

II -- Declaração de Projeto Simplificado (Anexo II); e

III - Termo de Anuência da Vizinhança (Anexo III).

Art. 28 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento municipal vigente, suplementadas se necessário.

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Canas, 15 de dezembro de 2023.


SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN

PREFEITA MUNICIPAL