

A autoria da presente Proposição é do Vereador Helio Aparecido de Godoy.

Trata-se de PL dispõe sobre a legalização de construções irregulares e dá outras providências.

O proprietário de edificação concluída, residencial e não residencial e as respectivas ampliações não licenciadas, mesmo em desacordo com as posturas municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta lei. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja nas seguintes condições: paredes erguidas; com laje e/ou cobertura concluídas. Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona pela legislação de uso e ocupação do solo. Ficam desconsiderados a precariedade das edificações já licenciadas pelas leis anteriores a esta. Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro, excetuados os seguintes casos: as aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa; as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração; quando for apresentada anuência expressa do vizinho, devidamente qualificado (Art. 1º); o requerimento para legalização deverá ser instruído com: requerimento solicitando a legalização; cópia xerográfica do documento de propriedade; duas fotografias, sendo uma de frente para o imóvel; cópia da capa e contracapa do carnê de IPTU atual; três

vias do memorial descritivo básico (dispensados se contido no croqui). ART ou RRT do responsável técnico, devidamente quitada; projetos completos da edificação, assinado por profissionais devidamente habilitados (Art. 2º); as edificações que não atenderem as posturas municipais, receberão um carimbo de “legalizado” e uma carta de autorização. As edificações que atenderem as posturas municipais, serão legalizadas e receberão alvará. Os projetos que receberam carta de autorização e solicitarem a conclusão da obra, receberão uma Certidão de Área Construída. Os projetos que receberam alvará e solicitarem a conclusão de obra, receberão o Habite-se (Art. 3º); as edificações deverão atender, no que couber, as normas de licenciamentos: ambiental, urbanístico, sanitário, prevenção e combate a incêndios, preservação e conservação do patrimônio histórico e cultural e, demais exigências dos órgãos oficiais. As taxas e emolumentos dos imóveis serão cobrados nas seguintes proporções: imóveis até 100m<sup>2</sup> de área total construída, pagará de forma simples os tributos relativos a edificação; imóveis acima de 100m<sup>2</sup> de área total construída, pagará os tributos relativos a edificação, com acréscimo de 50% sobre o valor cobrado de forma simples (Art. 4º); após, a legalização da construção e comprovado o recolhimento total dos tributos devidos, o setor competente fará o cadastro do imóvel em conformidade com os dados contidos no processo, providenciando o arquivamento do mesmo (Art. 5º); o proprietário ou responsável técnico que infringir de forma intencional qualquer dispositivo da presente Lei, fica sujeito às penalidades legais, sem prejuízo das sanções penais cabíveis. Caso ocorra qualquer infração de forma intencional em qualquer dispositivo da presente Lei, o alvará ou a carta de autorização será cassado (Art. 6º); cláusula de despesa (Art. 7º); esta lei terá validade de 180 dias a partir de sua publicação (Art. 8º); esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e fica revogada a lei municipal nº 7.580/2005 (Art. 9º).

#### **Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso**

**Direito Positivo**, neste diapasão passa-se a expor:

Constata-se que este PL visa normatizar sobre a legalização de construções irregulares e dá outras providências.

Verifica-se que esta Proposição, dispõe sobre normas para construções, sendo que no Município a Lei de Regência é o Código de Obras, Lei nº 1.437, de 21 de novembro de 1.966, a qual dispõe:

## *CÓDIGO DE OBRAS*

### *Capítulo I*

#### *Normas Administrativas*

*Artigo 1º - A Prefeitura do Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, toma como Código para construções a presente lei, que regulamenta todas as disposições sobre construções, reformas, aumentos, demolições e seus atos complementares.*

A Lei nº 1437, de 1966 (Código de Obras), normatiza sobre construções, **sendo que esta Proposição alterará o aludido Código, impondo novas regras para as construções.**

O insigne administrativista Hely Lopes Meirelles, em sua obra Direito Municipal Brasileiro, 15ª Edição, 2006, São Paulo, Malheiros Editores, páginas 484 e 485, **comenta sobre a polícia das construções:**

### *2.2 Polícia das construções*

*A polícia das construções efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o*

*ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano.*

*O Poder Municipal de controle das edificações decorre da Constituição Federal, que outorga competência direta ao Município para promover o ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF, art. 30, VIII).*

*O regulamento das construções urbanas – ou seja, o Código de Obras e normas complementares – deverá estabelecer minuciosamente os requisitos de cada modalidade de construção (residencial, comercial, industrial etc.), objetivando a segurança, a higiene, a funcionalidade e a estética da obra. (g.n.)*

Foi outorgado ao Município pela Constituição da República Federativa do Brasil, o poder para regulamentar as edificações em seus domínios, o qual Hely Lopes Meirelles denominou de polícia das construções, dispõe a CF :

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.*

Face ao comando Constitucional retro descrito, dispôs a Lei Orgânica Municipal:

*Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:*

*XIV – ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.*

Frisa-se que várias Leis que versaram e versa sobre a matéria que trata este PL, infra descritas, foram editadas por iniciativa parlamentar, e todos os Projetos de Leis tiveram pareceres exarados por esta Secretaria Jurídica, no sentido da juridicidade dos mesmos:

**Lei nº 6.084, de 07 de fevereiro de 2000.**

*Dispõe sobre legalização de construções clandestinas e dá outras providências.*

*Art. 1º. O proprietário de construção residencial, comercial, galpões de uso indefinido, escritório de qualquer natureza, e as respectivas ampliações não licenciadas, **que no prazo de 06 (seis) meses**, a contar da promulgação desta Lei, requerer sua legalização perante o Poder Público, pagará de forma simples, os tributos relativos à edificação. (g.n.)*

*Art. 3º. Se a construção não se adequar a legislação urbanística municipal, receberá uma Carta de Autorização, que será sempre precária, e os croquis receberão um carimbo de aprovação a Título Precário.*

**Lei nº 6.445, de 16 de agosto de 2001.**

*Dispõe sobre legalização de construções clandestinas e dá outras providências.*

*Art. 1º. O proprietário de construção residencial, comercial e as respectivas ampliações não licenciadas, **que no prazo de 04 (quatro) meses**, a contar da promulgação desta Lei, requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, pagará de forma simples, os tributos relativos à edificação. (g.n.)*

*Art. 3º. Se a construção não se adequar a legislação urbanística municipal, receberá uma Carta de Autorização, que será sempre precária, e os croquis receberão um carimbo de aprovação a Título Precário.*

**Lei nº 6.782, de 11 de setembro de 2003.**

*Dispõe sobre legalização de construções clandestinas e dá outras providências.*

*Art. 1º. O proprietário de construção residencial e não residencial, e as respectivas ampliações não licenciadas, **que no prazo de 06 (seis) meses**, a contar da promulgação desta Lei, requerer sua legalização perante o Poder Público, pagará de forma simples, os tributos relativos à edificação. (g.n.)*

*Art. 3º. Art. 3º. Se a construção não se adequar a legislação urbanística municipal, receberá uma Carta de Autorização, que será sempre precária, e os croquis receberão um carimbo de aprovação a Título Precário.*

**Lei nº 7.200, de 03 de agosto de 2004.**

*Dispõe sobre legalização de construções clandestinas e dá outras providências.*

*Art. 1º. O proprietário de construção residencial e não residencial, e as respectivas ampliações não licenciadas, **que no prazo de 06 (seis) meses**, a contar da promulgação desta Lei, requerer sua legalização perante o Poder Público, pagará de forma simples, os tributos relativos à edificação. (g.n.)*

*Art. 3º. Art. 3º. Se a construção não se adequar a legislação urbanística municipal, receberá uma Carta de Autorização, que será sempre precária, e os croquis receberão um carimbo de aprovação a Título Precário.*

**Lei nº 7.580, de 28 de novembro de 2005.**

*Dispõe sobre legalização de construções clandestinas e dá outras providências.*

*Art. 1º. O proprietário de construção residencial e não residencial e as respectivas ampliações não licenciadas poderão requerer sua*

*legalização perante o Poder Público, observado os seguintes critérios.*

*Art. 3º. Se a construção estiver adequada à legislação municipal, receberá o alvará de legalização, caso negativo, poderá receber uma carta de autorização, que será sempre precária, e os croquis receberão um carimbo de aprovação a título precário.*

**Conclui-se que esta Proposição encontra guarida no Direito Pátrio, bem como a competência legislante é concorrente entre o Poder Legislativo e Poder Executivo,** pois a matéria que versa este PL, não está elencada no art. 38, e seus incisos, LOM, que enumera os assuntos de competência privativa do Prefeito para deflagrar o processo legislativo; bem como não se trata de providência administrativa privativa do Prefeito constante no art. 61, e seus incisos, LOM; **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor;** ressaltando-se que a aprovação deste PL, nos termos do art. 40, § 2º, 2, LOM, dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, pois, os termos desta Proposição implica na complementação ou alteração do Código de Obras do Município (Lei nº 1437, de 1966).

É o parecer.

Sorocaba, 19 de outubro de 2015.

MARCOS MACIEL PEREIRA

ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES

Secretária Jurídica