

LEI COMPLEMENTAR
Nº 299/2023

“Estabelece diretrizes, normas técnicas e procedimentos para regularização onerosa de edificações construídas em desacordo com a legislação urbanística do município de São Sebastião.”

FELIPE AUGUSTO, Prefeito Municipal de São Sebastião-SP, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que, conforme necessidades de adequação no Município para fomentação do Plano Diretor e da Regularização Fundiária, apresenta a seguinte Lei:

Art. 1º - Obedecidas às diretrizes e os critérios normativos estabelecidos nesta Lei, no Município de São Sebastião as edificações executadas, reformadas, ampliadas, concluídas, que se encontram em desacordo com a legislação vigente serão regularizadas, respeitados os limites, condições e definições conforme segue, abaixo:

- I - Edificações residenciais, uni e multifamiliares;
- II - Edificações comerciais;
- III - Edificações de uso misto;
- IV - Edificações de serviços;
- V - Edificações industriais;
- VI - Turismo.

§ 1º - Será beneficiado por esta Lei todo proprietário ou possuidor de imóvel cuja edificação comprovadamente tenha sido executada, reformada, ampliada, concluída ou esteja em fase de conclusão a partir da fundação finalizada até a data da assinatura desta Lei.

§ 2º - O proprietário ou possuidor de imóvel cuja edificação comprovadamente tenha sido executada e concluída até a data de 22 de dezembro de 2016, poderá receber os benefícios da Lei 13.465, de 11 julho de 2017 (Regularização fundiária).

§ 3º - Como base para a comprovação da conclusão da edificação a ser regularizada, conforme o disposto no § 1º e § 2º deste artigo, o interessado deverá apresentar as imagens captadas e provenientes de programas orientados por satélite, bem como, qualquer outro meio probatório hábil e idôneo, sem prejuízo das demais documentações.

§ 4º - A metragem será considerada individualmente pela área construída do imóvel que se busca regularizar, descontadas as áreas já regulares com “habite-se” e constatadas pela fiscalização;

Art. 2º - Para efeitos desta lei, considera-se edificação de cunho social aquelas que, cumulativamente, satisfaça os seguintes critérios:

- I - Que a área total da edificação RESIDENCIAL construída não seja superior a 70m² (setenta metros quadrados);
- II - Que a área total da edificação COMERCIAL construída não seja superior a 30m² (trinta metros quadrados);

III - Que a área total da edificação MISTA construída não seja superior a 100m² (cem metros quadrados);

IV - Que o responsável seja proprietário de um único imóvel urbano ou rural no município, comprovado mediante apresentação de Certidão Negativa de Propriedade de Imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município de São Sebastião e do Cartório de Notas, se o imóvel for posse, em nome do responsável/proprietário e do seu cônjuge;

§ 1º - Os imóveis enquadrados como de cunho social ficam isentos das multas descritas no artigo 8º.

Art. 3º - Satisfeitas as demais exigências desta Lei, serão regularizadas as edificações cujos terrenos estejam devida e obrigatoriamente cadastrados na Prefeitura Municipal.

Art. 4º - Não será regularizada a edificação tratada nesta Lei:

- I - Que cause impacto negativo ao meio ambiente e/ou à ordem urbanística;
- II - Que esteja em ruína;
- III - Que esteja interferindo ou impactando negativamente o sistema viário local;
- IV - Que interfira ou dificulte a implantação de logradouros e demais obras e construções públicas;
- V - Que não satisfaça as mínimas condições de habitabilidade, salubridade e segurança;
- VI - Que não seja apresentado pelo interessado documento probatório da posse ou da propriedade em seu nome. (Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, Contrato de Compra e Venda ou Escritura de Posse);
- VII - Inserida em área com embargo judicial, salvo se houver decisão em contrário;
- VIII - Construída sobre faixas de segurança ou sob linhas de alta tensão;
- IX - Construída sobre faixas de domínio de rodovias;
- X - Inserida em área de preservação permanente ou área pública;
- XI - Inserida em área de risco, conforme atestado pela Defesa Civil do Município.

Art. 5º - Obedecidas as demais exigências, serão regularizadas as construções que estiverem em desacordo com a legislação específica no que concerne a:

- I - Taxa de ocupação;
- II - Recuos frontal, lateral e de fundo;
- III - Imóveis que apresentem aproveitamento de pilotis, embasamento de pilotis ou subsolo com uso;
- IV - Coeficiente de aproveitamento;
- V - Imóveis que extrapolem o gabarito permitido na legislação municipal em no máximo 10% (dez por cento) do gabarito estipulado pela lei complementar municipal nº 263/2021, Plano Diretor;
- VI - Taxa de impermeabilização.
- VII - Ocupação da Fachada de frente para a praia.
- VIII - Lote mínimo.
- IX - Tamanho do Lote em Relação as Leis de uso e Ocupação do Solo da Costa Norte e Costa Sul;
- X - Quantidade máxima de unidades permitidas para Condomínio;
- XI - Quantidade máxima de unidades permitidas para flat.

Art. 6º - Entendendo tecnicamente necessário e viável, mediante prévia análise e vistoria in loco, a Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo, poderá impor ajustes e modificações construtivas na edificação para a sua regularização.

Art. 7º - A regularização de qualquer edificação erigida em desacordo com a legislação vigente não implicará na regularização do solo.

Parágrafo único - A regularização do solo deverá ser feita exclusivamente através da regularização fundiária, nos moldes da legislação municipal específica para este fim.

Art. 8º - A regularização de que trata a Lei dar-se-á mediante o pagamento de multa pelo interessado relativamente à metragem do imóvel a ser regularizado acrescida de percentual referente a gravidade da infração cometida, sem prejuízo da responsabilidade e do recolhimento e de eventuais tributos, multas e despesas administrativas devidos, na seguinte forma:

I - Imóvel estritamente unifamiliar com área de até 150 (cento e cinquenta) m² – multa no valor correspondente a 5 VRM/m² (cinco Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

II - Imóvel estritamente unifamiliar com área de 150 (cento e cinquenta) até 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 8 VRM/m² (oito Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

III - Imóvel estritamente unifamiliar com área superior a 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 12 VRM/m² (doze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

IV - Imóvel estritamente multifamiliar com área de até 150 (duzentos) m² – multa no valor correspondente a 12 VRM/m² (doze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

V - Imóvel estritamente multifamiliar com área de 150 (cento e cinquenta) m² até 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 15 VRM/m² (Quinze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

VI - Imóvel estritamente multifamiliar com área superior a 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 18 VRM/m² (Dezoito Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

VII - Imóvel comercial, serviço ou de uso misto com área de até 150 (Cento e cinquenta) m² – multa no valor correspondente a 12 VRM/m² (Doze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

VIII - Imóvel comercial, serviço ou de uso misto com área de 150 (cento e cinquenta) m² até 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 15 VRM/m² (Quinze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

IX - Imóvel comercial, serviço ou de uso misto com área superior a 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 18 VRM/m² (Dezoito Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

X - Imóvel Industrial com área de até 150 (Cento e cinquenta) m² – multa no valor correspondente a 15 VRM/m² (sete Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

XI - Imóvel Industrial com área de 150 (cento e cinquenta) m² até 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 18 VRM/m² (dezoito Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

XII - Imóvel Industrial com área superior a 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 21 VRM/m² (Vinte e um Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

XIII - Imóvel Turismo com área de até 150 (Cento e cinquenta) m² – multa no valor correspondente a 12 VRM/m² (Doze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

XIV - Imóvel Turismo com área de 150 (Cento e cinquenta) m² até 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 15 VRM/m² (Quinze Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

XV - Imóvel Turismo com área superior a 300 (Trezentos) m² – multa no valor correspondente a 18 VRM/m² (Dezoito Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

§ 1º - No caso de a regularização tratar do desacordo no item VI do Art. 5º, será acrescido o valor de 2% (dois por cento) do valor venal do imóvel a ser regularizado.

§ 2º - No caso de a regularização tratar do desacordo no item III e VII do Art. 5º, será acrescido o valor de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel a ser regularizado.

§ 3º - No caso de a regularização tratar do desacordo no item IV do Art. 5º, será acrescido o valor de 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel a ser regularizado.

§ 4º - No caso de a regularização tratar do desacordo no item V do Art. 5º, será acrescido o valor de 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel a ser regularizado.

§ 5º - Só será permitida a regularização em caso de desacordo no item VI do artigo 5º desta Lei no caso da edificação atender ao parágrafo 2º do artigo 1º desta lei.

§ 6º - As multas previstas nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo não são cumulativas, prevalecendo sempre a multa de maior valor de acordo com o respectivo parágrafo.

§ 7º - A sigla VRM se refere ao Valor de Referência do Município estabelecido através de decreto específico, relativo ao ano vigente.

§ 8º - No caso de a regularização tratar do desacordo do item X será cobrado porcentagem do valor venal conforme tabela abaixo, de acordo com as unidades excedentes a previsão legal.

Até 5 unidades	70% do valor Venal
Acima de 5 unidades até 10	80% do valor venal
Acima de 10 unidades até 15	90% do valor venal
Acima de 15 unidades até 20	100% do valor venal
Acima de 20 unidades	150% do valor venal

§ 9º - No caso da regularização tratar do desacordo do item XI será cobrado porcentagem do valor venal conforme tabela abaixo, de acordo com as unidades excedentes a previsão legal.

Até 5 unidades	70% do valor Venal
Acima de 5 unidades até 10	80% do valor venal

Acima de 10 unidades até 15	90% do valor venal
Acima de 15 unidades até 20	100% do valor venal
Acima de 20 unidades	150% do valor venal

§ 10º - A cobrança referente as multas dos parágrafos 8º e 9º deverão ser pagas independente de acúmulo com outras penalidades que recaírem sobre empreendimento em razão do conteúdo da presente lei.

Art. 9º - Na regularização de imóveis inseridos em Núcleo informal consolidado, conforme estabelecido na Lei de Regularização Fundiária, aplicar-se-á multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido no artigo 8º desta Lei.

Parágrafo único - Ficam isentos do pagamento da multa descrita no artigo 8º, os proprietários de imóveis inseridos em núcleo urbano informal e enquadrados como REURB S, conforme o estabelecido no artigo 3º da Lei nº 2512/2017, Lei de Regularização Fundiária, mediante certidão de enquadramento, emitida pela SEHAB – Secretaria de Habitação, cuja área total construída que não extrapole as medidas das especificações do Artigo 2º desta Lei.

Art. 10 - As edificações com finalidade e destinação pública, assistencial, social e/ou comunitária, estão dispensadas do pagamento da multa tratada no artigo 8º desta Lei.

Art. 11 - Dos valores relativos às multas da regularização tratada nesta Lei, 3% (Três por cento) serão direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e 3% (Três por cento) ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

Art. 12 - Obedecidas as demais exigências desta Lei, o interessado em regularizar a sua edificação deverá apresentar pedido formal no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de São Sebastião, juntando-se os seguintes documentos, obrigatoriamente:

- I - Cópia simples do RG, CPF, ou da Carteira Nacional de Habilitação (CNH), no caso de pessoa física;
- II - Cópia simples do CNPJ e do Contrato Social, no caso de pessoa jurídica;
- III - Procuração específica, caso o requerente não seja o proprietário/possuidor do imóvel a ser regularizado;
- IV - Cópia simples do demonstrativo de lançamento do carnê de IPTU;
- V - Cópia simples da matrícula do imóvel atualizada, se houver, ou da Escritura ou do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, Cessão de Direitos Possessórios, com firmas devidamente reconhecidas em Cartório;
- VI - 03 (três) vias do projeto de construção, assinadas pelo proprietário/representante legal e pelo profissional devidamente habilitado, com prova de responsabilidade técnica ART ou RRT;
- VII - Termo de Declaração e Regularização de Construção, conforme o ANEXO I;
- VIII - Termo de responsabilidade, conforme Anexo II;
- IX - Relatório comprovando a conclusão da obra, em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 1º desta lei;
- X - CIP (Caracterização inicial de projeto) e,
- XI - Demais documentos relativos à regularização, se necessários.

XII - Pagamento das taxas previstas no decreto municipal que dispõe sobre preços públicos do ano vigente.

§ 1º - No caso dos projetos enquadrados no item VI, a apresentação poderá seguir o decreto 3467/2006 que "Regulamenta o Projeto Simplificado para aprovação e licenciamento de obras de edificações de Residências Unifamiliares junto à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento".

Art. 13 - É de inteira responsabilidade do interessado a contratação do profissional técnico habilitado para a elaboração do projeto de regularização da construção.

Art. 14 - Aprovado o projeto de regularização pela Secretaria Municipal de Urbanismo, expedir-se-á o Alvará de Regularização da Edificação e o respectivo "Habite-se", após o pagamento das taxas e impostos pertinentes.

Art. 15 - O procedimento para regularização de construções não eximirá o proprietário/possuidor do imóvel de obter eventuais licenças junto a outros órgãos municipais, estaduais e federais.

Art. 16 - Na impossibilidade de regularização da construção ou na constatação de quaisquer edificações irregulares, o Município, no exercício do poder de polícia que lhe cabe poderá determinar a demolição das mesmas.

Art. 17 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, cuja vigência será de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, para que sejam protocolados os pedidos de Regularização Edilícia que trata esta Lei e ficam revogadas as disposições em contrário.

§ 1º - Todos os pedidos protocolados durante a vigência desta lei serão analisados e concluídos independente do fim do prazo estabelecido no caput deste artigo.

§ 2º - Todos os processos paralisados por mais de 90 dias, sem justificativa formal e por responsabilidade do interessado, serão indeferidos.

São Sebastião, 22 de dezembro de 2023.

FELIPE AUGUSTO
Prefeito

ANEXO I

TERMO DE DECLARAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Eu, (profissional técnico) _____, (profissão) _____, com inscrição no CREA/CAU sob o nº _____, para fins de atendimento ao disposto na Lei Municipal nº _____, de _____ de _____ de 2018, na qualidade de **profissional técnico responsável** pelo imóvel/edificação localizado na Rua/Avenida _____, nº _____, bairro _____, neste Município de São Sebastião-SP, de Identificação Cadastral sob o nº _____, **DECLARO** que o imóvel se encontra em plenas condições de segurança, salubridade e habitabilidade, não apresentando quaisquer riscos de natureza física ou material ao proprietário, bem como a terceiros que venham a se utilizar dele.

Eu, (proprietário) _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), portador(a) do RG nº _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____, telefone (____) _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, neste Município de São Sebastião-SP, na qualidade de **proprietário do imóvel** acima identificado, **DECLARO** que estou ciente das condições de segurança, salubridade e habitabilidade da respectiva edificação e assumo, juntamente com o responsável técnico, toda e qualquer responsabilidade decorrente de eventual descumprimento e irregularidades das normas legais vigentes e informações supra descritas.

DECLARAMOS, ainda, para todos os efeitos legais, que estamos cientes de que depois de iniciado o processo de regularização previsto na referida legislação municipal, o mesmo não poderá ser arquivado sem que sejam tomadas as medidas necessárias relativas a tributos e cadastramento da área.

São Sebastião, _____ de _____ de 20_____.

(Proprietário do imóvel)

(Responsável Técnico)

ANEXO II

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Nós:-

1. _____ domiciliado /
residente à _____ nº _____,
Bairro _____, no município de _____,
telefone de contato nº () _____, portador da Cédula de Identidade RG número
_____, expedida pela _____/_____, em _____/_____/_____, com registro
do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda número _____, na
qualidade de responsável técnico pela obra, com registro no CAU / CREA sob o número
_____; e,

2. _____ domiciliado /
residente à _____ nº _____,
Bairro _____, no município de _____,
telefone de contato nº () _____, portador da Cédula de Identidade RG número
_____, expedida pela _____/_____, em _____/_____/_____, com registro
do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda número _____, na
qualidade de proprietário da obra, com imóvel cadastrado nesta PMSS sob o
número _____, **comprometemo-nos**, pelo presente **TERMO
PARTICULAR, ASSUMIR** total responsabilidade de executar e concluir a obra de acordo com o projeto
aprovado.

A implantação da obra no terreno de forma diferente do projeto aprovado, bem como a omissão ou falsidade das informações que comprometam a análise do processo ou venham a induzir em erro por parte da Prefeitura Municipal de São Sebastião implicará no imediato cancelamento da aprovação, sujeitando-nos às sanções administrativas, em embargo, demolição, multas, denúncias aos demais órgãos competentes (CETESB, DELEGACIA DE POLÍCIA E MINISTÉRIO PÚBLICO, sem prejuízo de demais medidas jurídicas e/ou administrativas cabíveis à espécie, inclusive, reconhecendo e autorizando a demolição da obra irregular, por parte da PMSS, independentemente de notificação, de obra que tiver sido executada em áreas públicas, estaduais ou federais sem qualquer direito à indenização.

Em caso de "comunique-se", este deverá ser atendido no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contando do recebimento, sob pena de indeferimento do projeto de aprovação e seu consequente arquivamento.

Comprometemo-nos a fixar no local da obra, placa que conste o nome do responsável técnico, número de registro no Conselho respectivo, número do Processo de Aprovação na PMSS e demais Órgãos (CETESB, CONDEPHAAT, IPHAN, no que couber).

Nos casos exclusivos de implantação de canteiro de obra, deverão ser observadas as normas pertinentes para tal, comprometendo-nos a demolição do mesmo no máximo de 01 (um) ano.

O descumprimento do presente implica em sanções administrativas, civis, penais e outras.

São Sebastião, em _____ de _____ de _____.

AUTOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO
CAU / CREA:



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA ESTADO DE SÃO PAULO



RRT/ART:
INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

PROPRIETÁRIO