



Guairá, 01 de dezembro de 2022.

**Ofício nº 653/2022**

**Assunto: Projeto de Lei 73/2022**

### **J U S T I F I C A T I V A**

Senhor Presidente

O desmembramento de terreno é um processo que exige trâmites jurídicos, junto às prefeituras e aos cartórios de cada cidade, mas é essencial para quem busca por um espaço ideal para iniciar uma obra e construir a casa dos sonhos. O processo é muito utilizado por construtoras, que dividem os espaços adquiridos para erguer edifícios e outras áreas. Além disso, outra situação comum é a divisão de propriedades compradas entre familiares.

A divisão não impõe um número específico de espaços, desde que tenha frente mínima para a rua e áreas mínimas exigidas pelas prefeituras, é isso que vai determinar quantos lotes serão possíveis conseguir efetivamente, lembrando que isso tudo depende da lei de zoneamento de nossa cidade.

O referido projeto estabelece a área mínima do imóvel para regularização de situações imóveis comuns, como por exemplo, casos de herança e outras formas de parcelamento são solicitadas pela comunidade.

Contando com o parecer favorável dos nobres Vereadores, no julgamento da matéria, solicitamos que devido a relevância do tema, necessário se faz a votação da matéria em caráter de **URGÊNCIA ESPECIAL**.

Na oportunidade reiteramos a Vossa Excelência nossos protestos de estima e apreço.

Atenciosamente

**Antônio Manoel da Silva Júnior**  
**Prefeito Municipal**

À  
Sua Excelência o Senhor  
**DENIR FERREIRA,**  
M. D. Presidente da Câmara  
Municipal de Guairá, Estado de São Paulo.



**PROJETO DE LEI Nº 73, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2022.**

*Altera o artigo 44, da Lei Complementar Municipal nº 2881, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o ordenamento e uso do solo urbano.*

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍRA APROVA:**

**Art. 1º.** Fica acrescido ao artigo 44, da Lei Complementar Municipal nº 2881, de 07 de março de 2019, os §1º e §2º, com a seguinte redação:

**“§ 1º. A Zona Central - ZC e a Zona Predominantemente Residencial - ZR poderão ter área mínima de até 125m<sup>2</sup>, com testada mínima de 5m<sup>2</sup>, para efeito de regularização de lotes já existentes, com escritura pública em comum, com parte ideal devidamente lavrada em cartório.**

**§ 2º. Poderá o Poder Executivo autorizar outros desmembramentos fora das hipóteses previstas no §1º deste artigo, ou seja, ainda que não possuindo escritura em comum, para alienações, desde que sejam obedecidas as metragens definidas no parágrafo anterior, e que ocorra alguma das seguintes hipóteses:**

**I - No imóvel estejam edificadas duas ou mais casas e estas não sejam indivisíveis pelas construções;**

**II - Haja relevante interesse público devidamente demonstrado, para incorporação do imóvel ao patrimônio público ou para alienação a entidades de direito privado sem fins lucrativos, desde que sem encargos à Administração Pública.**

**Art.2º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Guairá-SP, 01 de dezembro de 2022.

Antônio Manoel da Silva Júnior  
Prefeito Municipal



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



Guairá, 01 de dezembro de 2022.

**Ofício nº 654/2022**

**Assunto: Projeto de Lei 74/2022**

### **J U S T I F I C A T I V A**

Senhor Presidente

Com nossos cumprimentos, estamos encaminhando para apreciação desse Poder Legislativo o Projeto de Lei que "Dispõe sobre a Anistia e a Regularização de Edificações Não Conformes no Município de Guairá".

O presente Projeto de Lei se justifica perante a necessidade de regularizar as edificações construídas, em fase de construção ou ampliadas sem a devida aprovação da Prefeitura ou que estejam fora do padrão estabelecido em lei, excluídas as construções precárias, as construções sobre logradouros públicos ou faixas não edificantes, salvo as realizadas conforme Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Contando com o parecer favorável dos nobres Vereadores, no julgamento da matéria, solicitamos que devido a relevância do tema, necessário se faz a votação da matéria em caráter de **URGÊNCIA ESPECIAL**.

Na oportunidade reiteramos a Vossa Excelência nossos protestos de estima e apreço.

Atenciosamente

**Antônio Manoel da Silva Júnior**  
**Prefeito Municipal**

À  
Sua Excelência o Senhor  
**DENIR FERREIRA,**  
M. D. Presidente da Câmara  
Municipal de Guairá, Estado de São Paulo.



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



---

**PROJETO DE LEI Nº 74, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2022.**

*“Dispõe sobre a Anistia e a Regularização de Edificações Não Conformes no Município de Guairá”.*

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍRA APROVA:**

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à anistia e/ou regularização das edificações construídas, em fase de construção ou ampliadas sem a devida aprovação da Prefeitura ou que estejam fora dos padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação de solo vigente, excluídos as construções precárias, as construções sobre logradouros públicos ou faixas não edificantes, salvo as realizadas de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana), as construções sobre a propriedade de terceiros.

**Parágrafo único.** Entende-se por construções precárias as que não satisfaçam às condições mínimas de estabilidade, segurança, habitabilidade, higiene, salubridade e de respeito ao direito de vizinhança.

**Art. 2º.** A anistia de edificação não conforme a que se refere a presente lei é reconhecimento do Poder Executivo e licenciamento de edificação existente que não foi objeto de processo administrativo da Prefeitura desde que comprovada sua existência com data igual ou superior a 05 (cinco) anos, em aplicação analógica a Lei nº 9.873, de 23 de novembro de 1999 (Estabelece prazo de prescrição para o exercício de ação punitiva pela Administração Pública Federal, direta e indireta, e



## MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



dá outras providências) da data de protocolo caracterizando assim a caducidade da Fiscalização.

**Parágrafo único.** No caso específico da aplicação da desta lei, fica passível de anistia toda e qualquer edificação não conforme, desde que, comprovada sua existência antes da publicação desta lei e atenda os requisitos descritos no seu artigo 10, a seguir.

**Art. 3º.** A regularização de edificação não conforme a que se refere a presente lei é a adequação de edificações construídas, em fase de construção ou ampliadas que não foi objeto de processo administrativo da Prefeitura dentro do período de 5 (cinco) anos da data de protocolo sendo obrigado o atendimento às legislações vigentes quanto ao uso e ocupação do solo e Código de Obras do Município.

**Art. 4º.** Os imóveis objetos de processo de anistia e/ou regularização de edificação não conforme não será objeto de um segundo processo de regularização devendo o proprietário se comprometer com a Prefeitura em obedecer a legislação vigente e der ciência ao futuro proprietário em caso de negociação do imóvel.

**Art. 5º.** Para a Prefeitura admitir que aquele que se apresenta como possuidor tenha os mesmos direitos do proprietário, para efeitos de licenciamento, este deverá fazer prova substancial de sua posse por meio da apresentação de um dos seguintes documentos:

- I - Contrato com autorização edilícia expressa do proprietário;
- II - Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto, no qual esteja expressamente previsto o direito do possuidor providenciar o licenciamento edilício;
- IV - Escritura definitiva sem registro;
- V - Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião;
- VI - Documento de legitimação fundiária ou legitimação de posse.



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



---

**Art. 6º.** A comprovação da existência da edificação construída até a data de interesse no protocolo será por meio de apresentação e análise de qualquer um dos seguintes documentos:

- I - Imagem de satélite oficial datada;
- II - Levantamento aerofotogramétrico do município ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar a data do vôo;
- III - Qualquer documento oficial expedido pela administração municipal que comprove a área construída;
- IV - Outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída.

**Art. 7º.** O Certificado de Regularização da Edificação é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto dos procedimentos convencionais de aprovação, sendo válido para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis, substituindo o "Habite-se".

## CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 8º.** Quanto aos procedimentos referentes a regularização de edificações não conformes, o interessado deverá requerer à Prefeitura a análise, aprovação e emissão dos seguintes documentos e informações:

- I - Aprovação de Projetos:
  - a. requerimento com procuração, caso necessário;
  - b. comprovante de que o interessado é proprietário ou possuidor do imóvel;
  - c. cópias do RG e CPF do proprietário, em caso de pessoa física, ou cópias do Contrato Social, Cartão do CNPJ, RG e CPF do representante legal, em caso de pessoa jurídica;
  - d. Projeto Arquitetônico Simplificado da edificação existente em 4 (quatro) vias devidamente assinadas pelo Responsável Técnico e pelo Proprietário;



## MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



- e. Memorial Descritivo e de Atividades em 4 (quatro) vias devidamente assinadas pelo Responsável Técnico e pelo Proprietário;

### II - Licença para Reforma e/ou Construção:

- a. requerimento com procuração, caso necessário;
- b. ART de direção técnica e/ou execução da obra;

**Parágrafo único.** A ART é um pré-contrato, posto que defina alguns elementos essenciais na relação contratual estabelecida. O profissional, através da ART, define então, as responsabilidades que assume no serviço/obra, por isto nesta deverão estar incluídas todas as atividades executadas pelo profissional. Orçamento, projeto, direção técnica, execução, fiscalização, e tantas outras atividades que poderão ser mencionadas na mesma ART, (se possível). É, portanto, uma cautela tanto para o profissional, que assume estas responsabilidades, como para o proprietário do empreendimento, que pode cobrar judicialmente por elas, se necessário<sup>1</sup>.

### III - Licença para Ocupação:

- a. Requerimento com procuração, caso necessário.

**Art. 9º.** Em resposta aos requerimentos referentes a regularização de edificações não conformes, a Prefeitura retornará aos interessados os seguintes documentos:

#### I - Por enquadramento no inciso "I", do artigo anterior:

- a. Projeto e Memorial aprovados.

#### II - Por enquadramento no inciso "II", do artigo anterior:

- a. Alvará de Reforma e/ou Construção.

#### III - Por enquadramento no inciso "III", do artigo anterior:

- a. Laudo de Vistoria emitido pelo Departamento de Obras;
- b. Certificado de Regularização de Edificação.

<sup>1</sup> <http://www.creasp.org.br/biblioteca/wp-content/uploads/2018/02/Detalhes-da-Anota%C3%A7%C3%A3o-da-Responsabilidade-T%C3%A9cnica.pdf>.



## MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



---

**Parágrafo único.** Em caso de falha(s) de execução ou encaminhamento de documentação dos referidos procedimentos administrativos a Prefeitura retornará um “COMUNIQUE-SE” de forma que o interessado a(s) sane ainda dentro do mesmo processo.

**Art. 10.** Quanto aos procedimentos referentes a anistia de edificações não conformes, o interessado deverá requerer à Prefeitura a análise e aprovação dos seguintes documentos e informações:

- I - Requerimento com procuração, caso necessário;
- II - Comprovante de que o interessado é proprietário ou possuidor do imóvel;
- III - cópias do RG e CPF do proprietário, em caso de pessoa física, ou cópias do Contrato Social, Cartão do CNPJ, RG e CPF do representante legal, em caso de pessoa jurídica;
- IV - Projeto Arquitetônico da edificação existente em 4 (quatro) vias devidamente assinadas pelo Responsável Técnico e pelo Proprietário;
- V - No caso de anistia, comprovante de existência da edificação com data igual ou superior a 5 (cinco) anos da data de protocolo, para qualquer construção após a promulgação desta lei;
- VI - Memorial Descritivo e de Atividades em 4 (quatro) vias devidamente assinadas pelo Responsável Técnico e pelo Proprietário;
- VII - ART/RRT de elaboração do projeto.

**Art. 11.** Em resposta aos requerimentos referentes a anistia de edificações não conformes, a Prefeitura retornará aos interessados os seguintes documentos:

- I - Projeto e Memorial aprovados;
- II - Certificado de Regularização da Edificação.

**Parágrafo único.** Em caso de falha(s) de execução ou encaminhamento de documentação dos referidos procedimentos administrativos a Prefeitura retornará um “Comunique-se” de forma que o interessado a(s) sane ainda dentro do mesmo processo.





---

## DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 12.** Ficam tipificadas como infração a esta lei:

- I - Realizar obras em desacordo com a documentação aprovada em processo de regularização;
- II - Não executar as obras nos prazos previstos;
- III - Não informar aos compradores dos imóveis objeto de anistia e/ou regularização sobre as restrições e obrigações que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei;
- IV - Não tomar providências compromissadas ou tomar providências em desacordo com o assumido;
- V - Executar obras sem o devido licenciamento após o imóvel já passar por um processo de anistia e/ou regularização;
- VI - Desrespeito a Notificações;
- VII - Desrespeito a Embargos.

**Art. 13.** Ficam os infratores desta lei sujeitos às seguintes penalidades:

- I - Por enquadramento nos incisos "I", "II", "III" e "IV", do artigo anterior:
  - a. notificação;
  - b. multa de 500 UFM's.
- II - Por enquadramento no inciso "V", do artigo anterior:
  - a. notificação;
  - b. multa de 1000 UFM's.
- III - Por enquadramento no inciso "VI", do artigo anterior:
  - a. notificação;
  - b. multa em dobro;
  - c. embargo.
- IV - Por enquadramento no inciso "VII", do artigo anterior:
  - a. notificação;
  - b. multa em dobro;
  - c. cassação do Alvará de Reforma e/ou Construção (caso necessário).



## MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



**§ 1º.** O empreendedor em qualquer momento poderá tomar iniciativa para sanar quaisquer irregularidades sem aplicação das penalidades desde que informada com antecedência ao Departamento responsável da Prefeitura.

**§ 2º.** No caso de cassação do Alvará de Reforma e/ou Construção deverá o empreendedor apresentar novo planejamento para a aprovação do Departamento responsável da Prefeitura.

### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 14.** A regularização não exime do atendimento dos níveis de poluição ambiental, sonora e a observância aos horários de funcionamento das leis pertinentes, tendo em vista que a presente regularização se refere exclusivamente a edificação e não a sua utilização.

**Art. 15.** Poderão ser anistiadas e/ou regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas anteriormente à data de publicação da presente Lei, desde que atendidas as suas exigências técnicas.

**Art. 16.** O proprietário ou o possuidor do imóvel responde pela veracidade dos documentos emitidos conjuntamente com o responsável técnico, naquilo que couber, de forma solidária.

**Parágrafo único.** O proprietário e o possuidor, assim como o profissional habilitado, ficam obrigados à observância das disposições desta lei, das regras indispensáveis ao seu cumprimento, fixadas no respectivo decreto regulamentador e nas normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas em lei.



## MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001-59. Fone: (017) 3332-5100  
Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



---

**Art. 17.** Fica determinado o prazo máximo de 30 (trinta) dias para análise e aprovação a partir de cada protocolo junto ao Departamento responsável da Prefeitura.

**Art. 18.** Esta Lei poderá ser regulamentada ou complementada por Decreto e entrará em vigor na data de sua publicação, revogados as disposições em contrário.

Município de Guairá, 01 de dezembro de 2022.

Antonio Manoel da Silva Junior  
Prefeito Municipal