

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

1

DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

“REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR Nº 27, DE 29 DE MARÇO DE 2016, QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES.”

ABEL JOSÉ LARINI, PREFEITO MUNICIPAL DE ARUJÁ, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, nos termos do artigo 62, inciso IX, da Lei Orgânica do Município, e conforme o disposto no processo administrativo nº 246.591/2015

DECRETA:

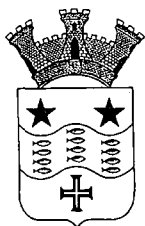
Art. 1º. A Lei Complementar nº 27, de 29 de março de 2016, que dispõe sobre a regularização de edificações, fica regulamentada na conformidade das disposições deste Decreto.

Art. 2º. Na primeira fase da regularização, os profissionais das áreas de Arquitetura e Engenharia, devidamente cadastrados no sistema informatizado “Projetos Web”, acessado pela página eletrônica na Internet da Prefeitura Municipal de Arujá através do link: <http://www.prefeituradearuja.sp.gov.br>, apresentarão eletronicamente os seguintes documentos:

- I. Requerimento específico (Anexo “I”);
- II. Cópia do documento oficial de identidade do interessado;
- III. Cópia de comprovante de endereço emitido nos últimos seis meses;
- IV. Cópia do documento de propriedade (Matrícula, Escritura ou Contrato de compra e venda);
- V. Cópia da página de identificação do imóvel no carnê do IPTU do ano corrente, referente a todas as inscrições envolvidas na regularização;
- VI. Cópia do comprovante da existência da edificação, devendo ser apresentado no mínimo 2 (dois) dos seguintes itens:
 - a) Cópia de conta de energia elétrica atual e outra com data superior a 180 (cento e oitenta) dias, referente à instalação cuja regularização se pretende;
 - b) Cópia de conta de água atual e outra com data superior a 180 (cento e oitenta) dias, referente à instalação cuja regularização se pretende;
 - c) Cópia de conta de telefone atual e outra com data superior a 180 (cento e oitenta) dias, referente à instalação cuja regularização se pretende;
- VII. Fotos atuais do imóvel, compreendendo as fachadas frontal, lateral e posterior;
- VIII. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica (as *Built*), emitida por profissionais devidamente habilitados, com comprovante de pagamento referente à área objeto da regularização;
- IX. Projeto simplificado (Anexo “II”) com arquivo na extensão “dwf”;
- X. Atestado de Estabilidade e Salubridade da Construção (Anexo III);
- XI. Declaração de APP – Área de Preservação Permanente (Anexo IV).

Art. 3º. Nas regularizações que envolvam o desdobro do lote, deverão ser incluídos ainda os seguintes documentos:

- I. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, emitida pelos Conselhos competentes, CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, respectivamente, referente ao desdobro pretendido;
- II. Três vias de memoriais descritivos do terreno, fazendo constar a situação atual e a situação pretendida do lote, nos termos da Lei Municipal nº 2.233/2009, que trata dos marcos topográficos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

2

DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

III. Três vias da planta do terreno (Levantamento Planimétrico), fazendo constar a situação atual e a situação pretendida do lote, nos termos da lei citada no item anterior.

Art. 4º. A ausência de qualquer dos documentos relacionados nos artigos 2º e 3º impede o prosseguimento do pedido.

Art. 5º. Ocorrendo a validação da primeira fase pelos profissionais técnicos da Prefeitura Municipal, a segunda fase do procedimento de regularização iniciar-se-á com a notificação de lançamento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza, referente à construção civil, com prazo de 30 (trinta) dias para eventual impugnação, pagamento ou parcelamento;

§ 1º. Realizado o pagamento total ou da primeira parcela, o interessado estará apto a ingressar na terceira fase;

§ 2º. A certidão de regularização dos contribuintes que optarem pelo parcelamento será expedida apenas após a quitação integral do tributo.

Art. 6º. Na terceira fase, os interessados deverão apresentar em meio físico os seguintes documentos:

- a) Requerimento;
- b) Três vias do projeto simplificado (Anexo "II");
- c) Comprovante de pagamento do ISSQN, total ou primeira parcela;
- d) Taxa de expediente;
- e) Atestado de Estabilidade e Salubridade da Construção (Anexo III);

Art. 7º. O projeto de regularização deverá conter todos os dados do imóvel (Conforme Anexo "II"), compreendendo:

I - Implantação contendo recuo de frente, fundo e laterais e todas as medidas do terreno, localização do abrigo de água e energia, devendo ser feita por perímetro da construção, preferencialmente em escala 1/100;

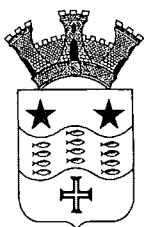
II - Planta baixa contendo paredes, portas e janelas, medidas internas e externas dos ambientes, especificação e área quadrada de cada ambiente, bem como *layout* das áreas molhadas, também em escala 1/100;

III - Corte Esquemático, constando mínimo do Pé-Direito de cada pavimento existente e perfil real do terreno, que também poderá ser esquemático;

IV - Construções não residenciais deverão apresentar detalhes que demonstrem a posição das vagas de estacionamento, bem como detalhes de acessibilidade e rampas de inclinação;

V - As edificações que possuam unidades autônomas deverão registrar na planta toda a compartimentação de salões, salas, box ou qualquer outra divisão física existente para efeito de obrigatório desmembramento tributário.

Art. 8º. No projeto simplificado, deverá constar declaração firmada pelo interessado e pelo profissional responsável com o seguinte texto:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

3

DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

"Declaramos que a presente edificação apresenta as condições mínimas de habitabilidade e salubridade e que a regularização concedida não implica no reconhecimento do direito de propriedade, dos direitos de vizinhança, do uso de parcelamento do solo, bem como da utilização da edificação. Temos conhecimento de que a Prefeitura Municipal reserva-se o direito de verificar, a qualquer tempo, a veracidade dos documentos submetidos à regularização, bem como autorizo desde já a vistoria "in loco", o que declaramos ser expressão de verdade."

Art. 9º. As vias do projeto simplificado que acompanham o requerimento físico receberão, após os trâmites legais, carimbo de aprovação, indicando os benefícios da Lei regulamentada, tornando-se válida e oficial.

Art. 10º. Finalizado o procedimento, será expedida a "Certidão de Regularização", que conterá código de validação substitutivo da assinatura do servidor responsável por sua expedição e cuja autenticidade poderá ser verificada na página eletrônica da Prefeitura na Internet.

§ 1º. A certidão de que trata o *caput* é o documento hábil à averbação junto ao Oficial do Registro de Imóveis competente, substituindo a função do Auto de Vistoria - Habite-se.

§ 2º. Os imóveis situados dentro da Área de Proteção aos Mananciais - APM deverão possuir, para a averbação, o Alvará de que trata o art. 7º da Lei Complementar 27/2016.

§ 3º. Os imóveis com as características previstas no artigo 9º da Lei Complementar 27/2016 deverão obedecer aos requisitos nele especificados.

Art. 11. Os dados declarados no pedido de regularização poderão ser utilizados pela Administração com o objetivo de atualização do cadastro imobiliário.

Art. 12. Não será aceito pedido de ressarcimento e/ou compensação de taxas, emolumentos e impostos pagos em razão do objeto deste Decreto.

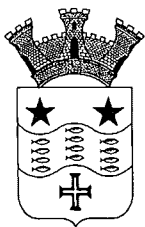
Art. 13. As edificações que após o término do prazo de adesão estabelecido neste Decreto não tiverem formalizado o pedido de regularização, serão embargadas e sofrerão as demais sanções previstas na legislação vigente.

Art. 14. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas de postura não flexibilizadas pela Lei ora regulamentada.

Art. 15. Integram este Decreto:

- I – Requerimento específico (Anexo "I");
- II – Modelo de projeto simplificado (Anexo "II");
- III – Atestado de Estabilidade e Condições de Uso (Anexo "III");
- IV – Declaração de APP – Área de Preservação Permanente (Anexo IV).

Art. 16. Eventuais situações não previstas neste Decreto serão objeto de deliberação pelo EPDA – Escritório do Plano Diretor de Arujá, observados os limites da norma regulamentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

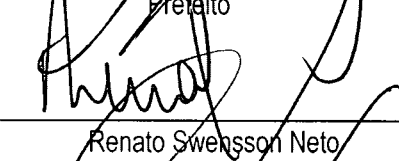
4

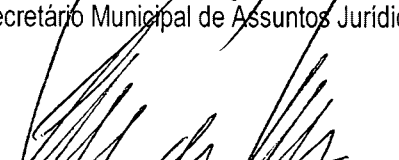
DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

Art. 17. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação e produzirá efeitos por 180 (cento e oitenta dias).

Prefeitura Municipal de Arujá, 21 de junho de 2016.

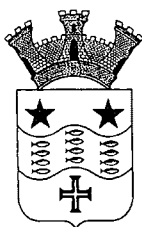

Abel José Larini
Prefeito


Renato Swensson Neto
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos


Flávio Augusto Ferrari de Senço
Secretário Municipal de Planejamento
Respondendo pela Secretaria Municipal de Obras

Registrado e publicado neste Departamento
da Administração, na data acima.


- Ana Maria de Camargo do Prado -
Secretária Municipal Adjunta - Designada



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ
ESTADO DE SÃO PAULO

5

DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

ANEXO "I"

(Todos os campos são preenchimentos obrigatórios)

REQUERIMENTO ESPECÍFICO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO
LEI COMPLEMENTAR Nº 027 de 29 de março de 2016
Decreto regulamentar nº 6.633/2016 de 21/06/2016

Ao Exmo Senhor Prefeito Municipal de Arujá - Sr. Abel José Larini

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO OU COMPROMISSÁRIO

Nome: _____

RG Nº _____ CPF Nº _____ CNPJ Nº _____

Endereço para correspondência: (mesmo do comprovante à ser anexado)

Telefone Fixo: _____ Telefone Celular: _____

Email: _____ WattsApp: _____

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL À SER REGULARIZADO

Endereço: _____ nº (s) _____

Complemento (Lote/Quadra) _____

Loteamento _____ Inscrição Municipal: _____

DECLARAÇÕES EXPRESSAS (Declaro, sob pena da Lei, estar ciente que:

I - Da responsabilidade civil e criminal pela veracidade da documentação apresentada (Artigo 16 do Decreto Regulamentar)

II - Serão aplicadas as sanções cabíveis, caso seja constatada divergências nas informações prestadas, tanto e área construída quanto em valores recolhidos

III - Os dados declarados em toda documentação do de regularização, poderão, à qualquer momento, ser utilizados para efeitos de atualização de cadastro imobiliário.

AUTORIZAMOS, a partir deste, as pessoas abaixo darem andamento no processo:

Opção 1 - Nome: _____ RG Nº _____ CPF Nº _____

Opção 2 - Nome: _____ RG Nº _____ CPF Nº _____

Arujá, ____ de ____ de ____.

Assinatura do Proprietário e/ou Compromissário

Assinatura do Profissional



ANEXO II

10,00 m. Confrontante

25,00 m.

10,00 m.

RUA

Implantação

ESCALA 1:500

10,00 m. Confrontante

25,00 m.

10,00 m.

RUA

Planta Sub-Solo

ESCALA 1:500

(REGULARIZADO)

10,00 m. Confrontante

25,00 m.

10,00 m.

RUA

Planta Pavimento Térreo

ESCALA 1:500

À REGULARIZAR

10,00 m. Confrontante

25,00 m.

10,00 m.

RUA

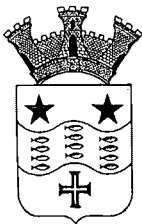
Planta Pavimento Superior

ESCALA 1:500

À REGULARIZAR

1. O LOCAL É SERVIDO DE REDE DE ÁGUA
2. O SISTEMA DE ESGOTO ESTÁ LIGADO A REDE PÚBLICA EXISTENTE (SABESP) ou O SISTEMA DE ESGOTO ESTÁ EXECUTADO DE ACORDO COM A NBR 7220/93
3. TODA ESCADA ESTÁ PROVIDA DE CORRIMÃO ou NÃO HÁ ESCADA NESTA EDIFICAÇÃO
4. AS RAMPAS TEM INÍCIO À PARTIR DO ALINHAMENTO DO LOTE;
5. A CONSTRUÇÃO NÃO INTERFERE EM APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

[illegible]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ
ESTADO DE SÃO PAULO

7

DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

ANEXO "III"

ATESTADO DE ESTABILIDADE E CONDIÇÕES DE USO

LEI COMPLEMENTAR Nº 027 de 29 de março de 2016
Decreto regulamentar nº 6.633/2016 de 21/06/2016

Eu, _____,
Profissional da área de _____, portador do CREA e/ou CAU nº _____, com endereço
para correspondência à _____,
nº _____ Bairro _____ Município _____ Estado _____ CEP _____,
ART/RRT nº _____, na condição de responsável pelo levantamento cadastral
objeto do projeto simplificado que faz parte integrante deste, visando a concessão do Certificado de
Regularidade da Construção situada à

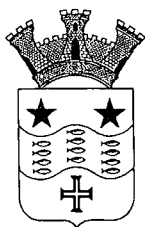
nº _____, Complemento (Lote/Quadra) _____ Loteamento _____ Arujá
- SP, declara para os devidos fins de responsabilidade, que a construção existente, objeto da regularização,
encontra-se em perfeitas condições de uso, considerando os aspectos de estabilidade e salubridade. Para
constar e para que surta os efeitos legais, assino o presente atestado.

Arujá, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Profissional

CREA e/ou CAU nº _____

ART/RRT Nº _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ
ESTADO DE SÃO PAULO

8

DECRETO Nº 6.633 DE 21 DE JUNHO DE 2016.

ANEXO "IV"

DECLARAÇÃO DE APP - Área de Preservação Permanente

LEI COMPLEMENTAR Nº 027 de 29 de março de 2016

Decreto regulamentar nº 6.633/2016 de 21/06/2016

DECLARAÇÃO

(Sobre interferência em Área de Preservação Permanente)

Nome: _____

Obra: _____

Local: _____

Área do terreno: _____

Insc. Cadastral: _____

Declaro, sob as penas da lei, que assumo inteira responsabilidade pelas informações contidas no projeto em referência, em especial, que a edificação existente, objeto da regularização, não implica em supressão de vegetação, nem tampouco interferência em APP - Área de Preservação Permanente, bem como não irá atingir ou alterar nenhum curso d'água ou nascente, nos termos da legislação ambiental competente.

Declaro ainda estar ciente da responsabilidade civil e criminal pela veracidade da documentação apresentada (Artigo 16 do Decreto Regulamentar) e que serão aplicadas as sanções cabíveis, caso seja constatada divergências nas informações prestadas, tanto na área construída, valores recolhidos e nas questões ambientais.

Arujá, ____ de ____ de ____.

Assinatura do Proprietário e/ou Compromissário