



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

MENSAGEM N.º 107/2021
De 05 de outubro de 2021

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e dessa Nobre Câmara Municipal, o incluso projeto de lei dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

A presente iniciativa do Poder Executivo Municipal objetiva contribuir com a regularização das construções localizadas nos bairros em que foram realizados os projetos de regularização fundiária.

A legislação dos índices urbanísticos municipais cria regras no que tange às taxas de ocupação, permeabilidade e recuos de acordo com a Zona Urbana que se localiza o imóvel.

É cediço que a legislação pertinente ao assunto é exigente e restritiva visando a função social da propriedade, a manutenção das características turísticas da cidade e principalmente a organização urbanística.

A regularização fundiária ocorre quando núcleos urbanos informais são implantados sem a aprovação dos órgãos competentes e se originam de forma desordenada, necessitando desse instrumento para sua correção. Com isso, dificilmente os lotes vendidos respeitam as restrições urbanísticas, principalmente no que tange à metragem mínima do lote, sendo somente possíveis suas regularizações por meio fundiário.

Ressalta-se que, para que a regularização fundiária atinja sua finalidade e os interessados recebam as documentações válidas sobre seus imóveis, faz-se necessário desobrigar os respeitos às metragens mínimas exigidas pela Lei, já que o crescimento urbano desordenado e a consolidação de famílias no local tornariam inviável a restituição do núcleo urbano *ao status quo*.

Ocorre que, visando à eficácia do plano de regularização, não faria sentido regularizar os terrenos dos interessados, sem que os mesmos pudessem usufruir de suas construções. É corriqueiro que diante das irregularidades existentes nos loteamentos irregulares, as construções também possuem esses vícios, sendo que a exigência de acordo com o plano diretor, tornaria inviável qualquer aproveitamento das construções existentes ou futuras.

Ademais, para que a documentação do imóvel esteja adequada faz-se necessária a averbação da construção junto à matrícula.

Com isso, busca-se por meio do presente projeto a anistia dos índices urbanísticos para as construções existentes ou futuras dos núcleos urbanos informais já regularizados (Vila Lino, Vila Guilhermina e



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Coopertec), pois, não anuir com tal intenção seria tornar vago todo o trabalho do Poder Público realizado nesses loteamentos em prol da população.

Importante frisar que a aprovação do presente projeto, resultará em maior arrecadação, tendo em vista a geração de IPTU, ISSQN e ITBI que poderão ser lançados nas construções, além, é claro, da plena regularização da documentação dos moradores, valorizando seus imóveis e organizando urbanisticamente a cidade.

Informo que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração, requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência, observadas as disposições regimentais de praxe.

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Ao Excelentíssimo Senhor
Júlio Antônio Mariano
DD. Presidente da Câmara Municipal de
São Roque – SP



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

PROJETO DE LEI N.º 107/2021
De 05 de outubro de 2021

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei disciplina as dispensas das exigências relativas aos parâmetros urbanísticos das edificações dos bairros Vila Lino, Vila Guilhermina e Coopertec, objetos de regularização fundiária de interesse social.

Art. 2º Para fins de possibilitar a regularização das construções, o poder público reconhecerá as edificações que foram erigidas em desacordo com o Código de Obras do Município ou legislação equivalente, desde que tenham condições mínimas de estabilidade e habitabilidade, e que a construção seja anterior à vigência desta Lei, o que será atestado por profissional competente através de laudo técnico, independentemente das infrações legais que apresentam.

Art. 3º A Prefeitura, através do seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização de edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 4º A aprovação das construções posteriores a esta Lei, localizadas nos loteamentos do artigo 1º, ficam condicionadas a observância dos seguintes requisitos:

- I – atendimento ao Código Sanitário Estadual;
- II – taxa de ocupação de, no máximo, 80% (oitenta por cento);
- III – atendimento ao gabarito determinado pelo zoneamento em que se localizar;

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 05/10/2021

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO