

**DECRETO Nº 5529 – 20/12/2019 - TRANSFERÊNCIA**  
**DECRETO Nº 5530 – 26/12/2019 - SUPLEMENTAR**  
**DECRETO Nº 5531 – 26/12/2019 - SUPLEMENTAR**  
**DECRETO Nº 5532 – 27/12/2019 - SUPLEMENTAR**  
**DECRETO Nº 5533 – 27/12/2019 - TRANSFERÊNCIA**  
**DECRETO Nº 5534 – 27/12/2019 - SUPLEMENTAR**

**DECRETO MUNICIPAL Nº 5535**

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E APROVAÇÃO DE PROJETOS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES NOS CONDOMÍNIOS CAMPO ALEGRE E CACHOEIRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**WALKER AMÉRICO DE OLIVEIRA**, Prefeito Municipal em exercício, no uso de suas atribuições legais;

**CONSIDERANDO** que as áreas onde encontram-se os Condomínios “Campo Alegre” e “Cachoeira” foram consideradas como pertencentes à Zona Urbana do Município, consoante disposição expressa prevista na Lei Municipal nº 3.096/2004;

**CONSIDERANDO** que fora deferida Liminar nos autos do processo nº 0023967-90.2010.8.13.0647-Ação Civil Pública, em data de 18/06/2010, onde o MM Juiz de Direito da nobre 2ª Vara Cível determinou que fosse efetivada a fiscalização do Município, no sentido de impedir novas edificações clandestinas e em áreas de preservação permanente e *non aedificandi* em terrenos/imóveis localizados no Condomínio “Campo Alegre”;

**CONSIDERANDO** que nos autos do mesmo Processo nº 0023967-90.2010.8.13.0647, o Ministério Público -Autor da Ação, em data de 26/10/2010, manifestou-se no sentido de que *“a Autorização para edificações de novas residências ficará a cargo do município, mesmo que não se insiram em áreas que gozem de proteção especial, já que foram objeto de tutela jurisdicional”*;

**CONSIDERANDO** que o art. 4º da Lei Complementar n. 02/2003, que “Institui o Plano Diretor do Município” prevê que o Plano Diretor tem por objetivo prever políticas e diretrizes para: *V – garantia do cumprimento da função social da propriedade*; e, em seu artigo Art. 5º, reza que *“A adequação do uso da propriedade à sua função social constitui requisito fundamental para o cumprimento dos objetivos desta Lei Complementar, devendo o governo municipal e os municípios assegurá-la”*;

**CONSIDERANDO** que o art. 11 da Lei Complementar 03/2003, que “Institui o Código de obras do Município de São Sebastião do Paraíso”, prevê que *“As construções clandestinas, para as quais não tenha a Prefeitura concedido licenciamento, poderão ter sua situação regularizada perante o Município, desde que a edificação não contrarie dispositivos essenciais da legislação, constatado em vistoria ”, podendo ser observado no que couber a lei de anistia – Lei nº 4504/2018.*

**CONSIDERANDO** que art. 13 do mesmo Código de Obras também reza que *“Todas as obras de construção, acréscimo, modificação, reforma ou demolição a serem executadas terão licença da Prefeitura, concedida pelo órgão competente”*;

**CONSIDERANDO** que o art. 4º da Lei Complementar n. 04/2003 que "Institui o Parcelamento do Solo do Município" reza que *“Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes condições: I-em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; III- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); IV- em terrenos onde as condições geológicas sejam desfavoráveis à edificação; V- em áreas de preservação ambiental e de reservas naturais, nas quais o Poder Público tenha interesse em sua preservação por motivo paisagístico; VI- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; VII- em áreas contíguas a mananciais, cursos d’água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes; VIII- em áreas onde a demanda adicional de água provocada pelo parcelamento possa comprometer a oferta dos mananciais de abastecimento e o suprimento dos usos de água já existentes.*

**CONSIDERANDO** a Lei Municipal nº 4.504/2018, que **“DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS VISANDO A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IDENTIFICADAS COMO CLANDESTINAS OU IRREGULARES”**;

**CONSIDERANDO** que o art. 1º da referida define obras clandestinas e irregulares como sendo: *§ 1º-A definição de obras consideradas irregulares são as seguintes: I – O projeto de construção, apresentado para exame da Prefeitura, que estiver em evidente desacordo com o local da edificação, ou apresentar indicações inexatas; II –As obras que forem executadas em desacordo com s indicações apresentadas no projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal; III –Após sua construção, foram ocupadas sem que o infrator tenha requerido, da Prefeitura, a vistoria final da construção, sendo que o Município, conseqüentemente, não forneceu o necessários “Habite-se”. § 2º-A definição de obras consideradas clandestinas são as foram iniciadas sem licença e, assim, sem o respectivo alvará de construção, documentos normalmente fornecidos pela Prefeitura.*

**CONSIDERANDO** que a regularização das edificações localizadas nos condomínios “Campo Alegre” e “Cachoeira” garantirá aos proprietários dos lotes o pleno exercício da função social da propriedade;

**CONSIDERANDO** que a regularização das edificações localizadas nos condomínios “Campo Alegre” e “Cachoeira”, facilitará aos seus proprietários a obtenção de empréstimos e financiamentos para realização de reformas e ampliações, como também, a alienação do imóvel para outrens;

**CONSIDERANDO** que a regularização das edificações localizadas nos condomínios “Campo Alegre” e “Cachoeira”, vem de encontro com a política municipal de Regularização de Construções Residenciais, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais destinadas a incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes;

**CONSIDERANDO** por fim que há necessidade de se organizar a forma de utilização do solo e evitar a descaracterização da forma urbana do Município.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - As edificações ou construções localizadas nos Condomínios Campo Alegre e Cachoeira I, II e III, para as quais não tenha a Prefeitura concedido o Alvará de Construção, poderão regularizar sua situação perante o Município, desde que a edificação ou

construção não contrarie dispositivos essenciais da legislação, constatado em vistoria, devendo ser observado no que couber a lei de anistia – Lei nº 4.504/2018.

**Art. 2º** - A Secretaria Municipal de Obras fica autorizada a receber, analisar e aprovar os projetos de regularização e de novas edificações nos referidos condomínios uma vez cumprida as exigências legais.

**Art. 3º** - Nos projetos de regularização ou de edificação, deverá a Secretaria Municipal de Obras, observar a vedação de construções em áreas preservações permanente e *non aedificandi*, nos termos da Medida Liminar proferida nos autos do processo nº 0023967-90.2010.8.13.0647-Ação Civil Pública.

**Art. 4º** - Os novos projetos de edificação ou construção deverão observar as exigências constantes do na Lei Complementar nº 31/2011 - Código de Obras do Município.

**Art. 5º** - Determino que a Procuradoria-Geral do Município elabore projeto de lei no sentido de estender aos imóveis localizados nos condomínios Campo Alegre e Cachoeira I, II e III, o benefício tributário constante do art. 8º da Lei Municipal nº 4.504/2018, inclusive prevendo prazo para regularização, bem como, alteração do Plano Diretor Municipal quanto a classificação do Zoneamento das referidas áreas.

**Art. 6º** - Determino a Gerência de Arrecadação de Tributos, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, que proceda com as cautelas legais quanto a identificação e notificação das edificações ou construções irregulares nos referidos condomínios para sua regularização, como também a fiscalização de novas edificações.

**Art. 7º** - Para fins de aprovação de Projetos de Construção, regularização, reforma e ampliação de imóveis localizados nos Condomínios Campo Alegre e Cachoeira I, II e III, estes serão classificados como ZR-4 (Zona Residencial Quatro), conforme prevê a Lei Complementar nº 002/2003.

**Art. 8º** - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor na data de 13.01.2020.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 27 de dezembro de 2019.

**WALKER AMÉRICO OLIVEIRA**  
**Prefeito Municipal**