

LEI COMPLEMENTAR N. 649, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2021.

Disciplina, no Município de São José dos Campos, a emissão do Atestado de Regularidade e altera a Lei n. 2.252, de 21 de dezembro de 1979.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam reconhecidas como construções regularmente existentes aquelas edificadas e tributadas há mais de 6 (seis) anos que atenderem os seguintes requisitos:

I - comprovação da existência de área construída há mais de 6 (seis) anos mediante a Certidão de Área Tributada, na qual consta a área construída e o uso do imóvel objeto da regularização;

II - observância das condições mínimas de segurança, salubridade, higiene e, nos casos aplicáveis, acessibilidade;

III - consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;

IV - atividade desenvolvida no local de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, quanto ao uso e suas restrições, tais como, análise de localização, atividades permitidas em ruas sem saída e demais restrições;

V - inexistência de ações judiciais demolitórias;

VI - não se tratar de edificação privada em invasão de áreas públicas;

VII - não se tratar de edificações situadas em faixas **non aedificandi** ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão conforme estabelecido na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VIII - não seja objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

IX - a área construída total da edificação privada não ultrapasse o valor resultante da fórmula: $AC \leq CAB \times AT$, sendo AC a área construída total, CAB o coeficiente de aproveitamento básico e AT a área de terreno;

X - tenha sido efetuado o pagamento da Taxa de Regularidade da Edificação proporcional à área construída objeto do atestado, quando tratar-se de edificação privada.

XI - não se tratar de objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

XII - não se tratar de Polo Gerador de Tráfego.

§1º Entende-se como área construída há mais de 6 (seis) anos, aquela que permanece existente ao longo dos últimos 6 anos.

§2º A atividade e a sua classificação de uso, em funcionamento na edificação há mais de 6 (seis) anos, poderão ser comprovadas através de outros documentos tais como alvará de funcionamento, Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, ou demais documentos comprobatórios que tenham fé pública.

§3º Caso a construção não possua tributação há mais de 6 (seis) anos, porém haja comprovação de sua existência, área e uso, para a obtenção do atestado de regularidade da construção, o interessado deverá solicitar o cadastro e tributação retroativo da área construída e apresentar o comprovante do pagamento retroativo do IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, além dos emolumentos descritos no inciso X.

§4º A reserva de faixa **non aedificandi**, prevista no inciso VII deste artigo poderá ser reduzida ou dispensada, desde que haja manifestação favorável por escrito do órgão competente ou da concessionária responsável.

§5º Fica vedada a emissão do Atestado de Regularidade da Construção para os imóveis objetos de anexação, desdobro ou desmembramento nos últimos 6 anos.

§6º Quando a edificação privada for destinada ao uso industrial, deverá ser apresentada previamente a sua respectiva licença ambiental emitida pelo órgão competente e certidão de zoneamento específica.

Art. 2º Todos os pedidos de Atestado de Regularidade da Construção devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado com inscrição municipal ativa no município para o exercício da atividade.

Parágrafo único. Os procedimentos administrativos referentes ao Atestado de Regularidade da Construção serão regulamentados por decreto.

Art. 3º Ficam alterados os arts. 196, 197 e 200 da Lei n. 2.252, de 21 de dezembro de 1979, que “Institui o Código Tributário do Município de São José dos Campos”, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 196. A construção, ampliação, regularização, transformação, reforma, retrofit e demolição e outras obras de qualquer natureza em imóveis, tais como abrigo desmontável, toldo, pérgola e piscina, são sujeitas a prévia licença da Administração Municipal e ao recolhimento da Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares.”

“Art. 197. Os projetos ou planos de loteamento, desmembramento, fechamento de loteamento, desdobro e anexação de terreno são sujeitos à prévia licença da Administração Municipal e ao recolhimento da Taxa de Licença de Loteamento, Desmembramento, Fechamento, Desdobro ou Anexação.”

“Art. 200. A Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares é devida somente nas condições elencadas neste artigo e terá o custo de R\$ 2,00 (dois reais) o metro quadrado de área a ser aprovada, exceto nos casos de edificações com até 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área a ser aprovada, em que o valor será de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) o metro quadrado da área.

§1º A Taxa de Licença prevista no ‘caput’ deste artigo é devida também nos projetos de obras particulares que forem classificados como Polo Gerador de Tráfego - PGT, nos termos da legislação municipal, e apresentarem o Relatório de Impacto no Tráfego – RIT, sendo as taxas de licença cumuladas, neste caso.

§2º O valor da taxa, no caso descrito no parágrafo anterior, corresponde a uma vez o valor da licença para execução de respectiva obra.

§3º Ficam isentos do recolhimento da Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares os contribuintes que:

I - tiverem no máximo 3 (três) análises técnicas com a respectiva emissão do documento de ‘Comunique-se’ apresentando exigências documentais ou de correções no projeto;

II - requerem licença específica para a reclassificação da atividade ou reconstrução;

III - requererem licença para planta popular, nos termos da legislação aplicável;

IV - requererem licença específica para a instalação de elevadores, plataformas, rampas em edificações existentes para adaptação à acessibilidade;

V - realizarem obras em imóveis de propriedade da União, Estados, suas autarquias e fundações;

VI - realizarem a construção de muro de arrimo ou muralhas de sustentação, quando no alinhamento da via pública, assim como de passeios quando do tipo aprovado pela Administração Municipal;

VII - efetuarem a limpeza ou pintura, externa ou interna, de edificações;

VIII - construir barracões destinados a guarda de material de obras já licenciadas.

§4º No caso de arquivamento de processo e abertura de novo processo administrativo no prazo de 1 (um) ano contado do arquivamento do processo anterior, serão computadas as análises técnicas ocorridas no processo anterior para fins da isenção prevista no parágrafo anterior.

§5º Para aplicação do disposto nos §§ 3º e 4º, não será considerada no cômputo da quantidade de análises realizadas, aquela que ocorrer em função de nova demanda solicitada pela municipalidade.”.

Art. 4º Ficam acrescidos os artigos 197-A, 197-B e 200-A à Lei n. 2.252, de 1979, com a seguinte redação:

“Art. 197-A. A construção regularmente existente, objeto de Atestado de Regularidade, nos termos da legislação aplicável, está sujeita à análise da Administração Municipal quanto ao atendimento dos requisitos legais e ao recolhimento da Taxa de Regularidade da Edificação.

Parágrafo único. O valor da Taxa prevista no ‘caput’ deste artigo será de R\$ 20,00 (vinte reais) o metro quadrado da área construída, independente do tipo de uso do imóvel.”

“Art. 197-B. As taxas previstas nos arts. 196, 197 e 197-A serão lançadas e arrecadadas aplicando-se, quando cabíveis, as disposições das Seções I a IX, do Capítulo I, do Título III deste Código.

“Art. 200-A. Taxa de Licença de Loteamento, Desmembramento, Fechamento, Desdobro ou Anexação é devida de acordo com a Tabela 11 da Lei n. 2.252, de 1979.

Parágrafo único. Ficam isentos do recolhimento da Taxa prevista no ‘caput’ deste artigo os desdobros de imóveis com até 1.000m² (mil metros quadrados) localizados em Zona Mista Cinco - ZM5.”.

Art. 5º Fica alterada a Tabela 11 da Lei n. 2.252, de 1979, conforme Anexo Único – Valor das Taxas de Licença de Loteamento, Desmembramento, Fechamento, Desdobro e Anexação, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 6º Fica revogado o art. 201 da Lei n. 2.252, de 1979.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor da seguinte forma:

I - os dispositivos relativos à Taxa de Licença de Loteamento, Desmembramento, Fechamento, Desdobro e Anexação na data de sua publicação, com efeitos tributários de acordo com o inciso III do art. 150 da Constituição Federal;

II - os dispositivos referentes ao Atestado de Regularidade e às Taxas de Licença de Execução de Obras Particulares, inclusive as isenções, e os da Taxa de Regularidade da Edificação entram em vigor quando cumuladas as seguintes condições:

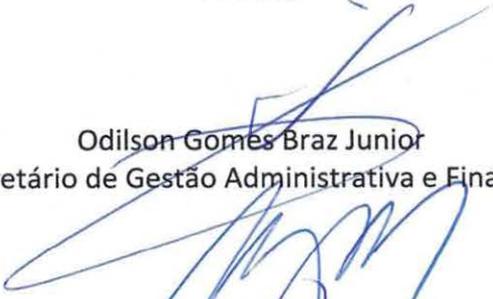
a) vigência da nova Lei que discipline o Código de Edificações do Município, que venha a substituir a Lei Complementar n. 267, de 2003; e

b) obediência ao inciso III, do art. 150, da Constituição Federal.

São José dos Campos, 17 de dezembro de 2021.



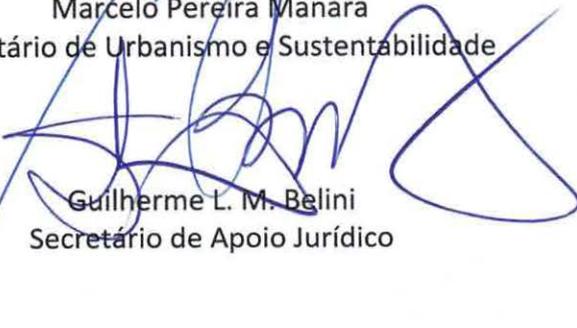
Felício Ramuth
Prefeito



Odilson Gomes Braz Junior
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças



Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



Guilherme L. M. Belini
Secretário de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei Complementar n. 19/2021, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 56/SAJ/DAL/2021

ANEXO ÚNICO

Tabela 11 da Lei n. 2.252, de 1979:

Taxa de Licença de Loteamento, Desmembramento, Fechamento, Desdobro ou Anexação

| Taxa de Licença de Loteamento, Desmembramento, Fechamento, Desdobro ou Anexação | | |
|--|--|-------------------------|
| | Metragem (área a ser aprovada) | Valor Em R\$ |
| Loteamento | Até 100 mil m ² | 5.000,00 |
| | Acima de 100 mil m ² até 250 mil m ² | 0,04 por m ² |
| | Acima de 250 mil m ² | 0,26 por m ² |
| Desmembramento ou desmembramento vinculado a anexação | Até 250 mil m ² - | 0,04 por m ² |
| | Acima de 250 mil m ² | 0,10 por m ² |
| Fechamento | Até 250 mil m ² - | 0,04 por m ² |
| | Acima de 250 mil m ² | 0,15 por m ² |
| Desdobro ou Desdobro vinculado à anexação | - | 140,00 |
| Anexação | - | 140,00 |