

**LEI COMPLEMENTAR Nº 486, DE 02 DE OUTUBRO DE 2023.**

*“Dispõe sobre a legalização de edificações irregulares, nas condições que especifica, e dá outras providências.”*

**ANTONIO CARLOS MANGINI**, Prefeito de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso de atribuições que lhe são conferidas por Lei;

**FAZ SABER QUE** a Câmara Municipal de Cabreúva aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei estabelece diretrizes para a legalização de edificações que estejam em desconformidade com as legislações urbanísticas e edílicas municipais.

**Art. 2º.** O Poder Executivo poderá legalizar edificações irregulares concluídas ou em fase adiantada de construção, localizadas em zona urbana do Município, que não atendam aos índices urbanísticos dispostos na Lei Complementar de nº 408/2018, e suas alterações, sendo eles: recuos, afastamentos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, altura da edificação e vagas para veículos.

**§1º.** Entende-se como fase adiantada de construção as edificações com laje de cobertura ou telhado já executados e concluídos até a data de publicação desta Lei.

**§2º.** Nos terrenos com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão ser atendidas as condições de permeabilidade definidas pelo Decreto Estadual nº 43.284/1998 (APA Cabreúva).

P

§3º. As edificações a legalizar deverão apresentar viabilidade técnica e condições de conservação, segurança, estabilidade, higiene, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, expressas em laudo por profissional habilitado que se responsabiliza pelas atividades técnicas pertinentes.

**Art. 3º.** Não serão passíveis de legalização as edificações que:

- I – estejam situadas em parcelamentos irregulares ou clandestinos;
- II – estejam situadas sobre faixas de segurança, de domínio ou “*non aedificandi*” de redes de alta-tensão, rodovias, gasodutos e outros sem autorização do órgão competente;
- III – estejam situadas em áreas ambientalmente protegidas (APP, ZEPAM, etc.);
- IV – importem em grave e efetivo prejuízo à coletividade, ao meio ambiente natural e/ou construído e à ordem urbanística, a critério do órgão municipal responsável pela análise por decisão motivada, em processo administrativo, em especial pela Lei Federal nº 10.257/2001 e demais normas que a complementam.

**Art. 4º.** Os projetos de legalização deverão ser apresentados na forma simplificada e deverão conter:

- I – mancha com a implantação da edificação no terreno, na escala 1:100 ou 1:200, devidamente cotada, com todos os elementos que caracterizam o terreno, suas dimensões, orientação magnética, recuos de todos elementos salientes, reentrantes, áreas e poços, além da posição das vias, vielas, passeio público e de outros dados necessários à perfeita caracterização da edificação;
- II – mancha da planta baixa de cada pavimento, na escala 1:50 ou 1:100, com divisão e identificação das áreas principais, áreas abertas e áreas complementares, com cotas de todo o perímetro da edificação, dos recuos e

P

afastamentos e, ainda, com indicação dos níveis dos pisos e das projeções de beirais e cobertura;

III – planta da cobertura, em escala 1:100 ou 1:200, com as devidas cotas;

IV – mancha dos cortes ou perfis, longitudinais e transversais, na escala 1:50 ou 1:100, demonstrando o volume da edificação, sua altura, todos os elementos salientes ou reentrantes e a identificação precisa do número de pavimentos, com indicação dos respectivos níveis, e da escada, quando houver;

V – no mínimo uma fachada da edificação, na escala 1:50 ou 1:100, exceto em lotes de esquina que deverão ter uma fachada para cada via;

VI – detalhes dos elementos construtivos especiais, tais como fossas sépticas, poços absorventes, caixas de retenção, muros de arrimo, dentre outros;

VII – memorial de compartimentos da edificação relacionando todos os cômodos/dependências e quantidades;

VIII – quadro de legendas identificando com hachuras as diferentes situações: área existente aprovada, área a construir/ampliar, área a regularizar, área a legalizar, área a demolir e área permeável;

IX – quadro de áreas, contendo áreas principais e complementares, separadas por pavimento, área total, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade.

**Parágrafo único.** As edificações destinadas ao uso industrial deverão apresentar projetos na forma completa, de acordo com o disposto no Código de Obras e Edificações do Município, notadamente o artigo 13 da Lei Complementar de nº 416/2018.

**Art. 5º.** As solicitações de aprovação de projetos de legalização serão realizadas de forma digital em formulário próprio, através do endereço eletrônico: [cabreuva.aprova.com.br](http://cabreuva.aprova.com.br) e deverão conter:

P

**I** – matrícula atualizada e, se necessário, demais documentos que comprovem a titularidade do imóvel;

**II** – documento de identificação do(s) proprietário(s) ou possuidores(s) do imóvel;

**III** – anotação, registro ou termo de responsabilidade técnica (ART/RRT/TRT), constando, no mínimo, atividades de vistoria, laudo técnico e elaboração de projeto;

a) nos casos em que a construção da edificação ainda não estiver concluída, deverá constar também na ART/RRT/TRT a atividade de execução ou direção de obras.

**IV** – projeto, conforme disposto no artigo 4º;

**V** – laudo técnico, atestando as condições descritas no artigo 2º, §3º; (Anexo I-A e I-B)

a) quando a construção da edificação ainda não estiver concluída, o laudo técnico deve também descrever as obras e ações que serão realizadas para atingir as condições elencadas no artigo 2º, §3º.

**VI** – declaração referente ao Código Sanitário Estadual; (Anexo II)

**VII** – declaração referente às condições de acessibilidade, exceto para o uso residencial unifamiliar. (Anexo III)

§ 1º. O cadastro imobiliário (IPTU) deve estar atualizado em nome do atual proprietário ou compromissário do imóvel.

§ 2º. O laudo técnico e as declarações deverão conter assinaturas eletrônicas com certificado digital.

§ 3º. Para as edificações situadas em Condomínios ou Loteamentos fechados, será necessário apresentar projeto de legalização previamente aprovado pela

Comissão de Obras ou Associação responsável, com indicação expressa da anuência das áreas a legalizar.

§ 4º. Nos casos em que a construção da edificação ainda não esteja acabada/finalizada será emitido Alvará para conclusão das obras, com prazo de 1 (um) ano, podendo ser revalidado a pedido do proprietário, com anuência do profissional, por igual período.

**Art. 6º.** O Poder Executivo adotará, exclusivamente, para os projetos de legalização aprovados pelos benefícios desta Lei, o sistema de habite-se autodeclaratório, ficando o profissional e o proprietário responsáveis pelas informações e documentos apresentados, podendo, a qualquer tempo, o ato administrativo ser invalidado, caso se verifique irregularidade nas informações prestadas.

**Parágrafo único.** A Municipalidade reserva-se o direito de, a seu critério, vistoriar o imóvel antes da emissão do habite-se autodeclaratório.

**Art. 7º.** O habite-se autodeclaratório deverá ser requerido pelo profissional de forma digital em formulário próprio através do endereço eletrônico: [cabreuva.aprova.com.br](http://cabreuva.aprova.com.br) e a solicitação deverá conter:

I – declaração do profissional e do proprietário onde assumem total e plena responsabilidade de que a edificação foi executada de acordo com o projeto apresentado à Municipalidade; (Anexo IV)

II – relatório fotográfico; (Anexo V)

a) O relatório fotográfico deverá apresentar 05 (cinco) ou mais fotografias das áreas exteriores, enquadrando-se especialmente a fachada frontal, os

fundos, as laterais [corredor(es) externo(s)], o passeio e a(s) área(s) permeável(is), e para os usos comerciais e industriais deverá apresentar também fotografias dos compartimentos internos, podendo a Municipalidade solicitar imagens complementares.

**III** – nova anotação, registro ou termo de responsabilidade técnica (ART/RRT/TRT), com atividades de vistoria e laudo técnico, caso o responsável técnico pela solicitação de habite-se autodeclaratório não seja o responsável pelo projeto de legalização da edificação;

**IV** – licença do Corpo de Bombeiros (AVCB/CLCB), exceto para o uso residencial unifamiliar.

**Parágrafo único.** A declaração e relatório fotográfico deverão conter assinaturas eletrônicas com certificado digital.

**Art. 8º.** Sem prejuízo do disposto nesta Lei, a Municipalidade reserva-se o direito de solicitar documentos e licenças complementares relativas à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), às concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, à Vigilância Sanitária e aos demais órgãos, no que couber, sempre que necessário.

**Art. 9º.** Os procedimentos administrativos de licenciamento das edificações nas condições especificadas na presente Lei implicarão a aplicação de taxas conforme disposto no artigo 55 da Lei Complementar de nº 416/2018.

**Art. 10.** A legalização de que trata a presente Lei não elide o pagamento, pelo proprietário ou interessado, das demais taxas, tributos, impostos, multas e emolumentos incidentes sobre a edificação, obra ou construção.



**Art. 11.** O prazo de vigência desta Lei será de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado, uma única vez e mediante Decreto, por igual período.

**Parágrafo único.** Serão aplicados os benefícios e isenções desta Lei somente às solicitações protocoladas dentro do seu período de vigência.

**Art. 12.** Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA, em 02 de outubro de 2023.**



**ANTONIO CARLOS MANGINI**

**Prefeito**

**Publicada** no Diário Oficial Eletrônico do Município. Arquivada no Setor de Expediente da Prefeitura de Cabreúva, em 02 de outubro de 2023.



**ALZIRA APARECIDA PELEGRINI RODRIGUES**  
**Agente Jurídico do Município de Cabreúva**

**Anexo I-A**  
**LAUDO TÉCNICO**

**PROPRIETÁRIO(S)**

Nome

RG

CPF

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome

Título

CREA/CAU/CFT

ART/RRT/TRT

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Logradouro, N°, Lote, Quadra

Loteamento

Bairro

Inscrição Municipal

**CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Descrever sucintamente características, condições e histórico do imóvel. Indicar tipo de uso da(s) edificação(ões) (residencial, comercial, industrial, outros), citar aprovações anteriores, apontar áreas a legalizar, listar compartimentos (dormitório, banheiro, escritório, salão, etc.), Indicar área e condição topográfica do terreno (plano, aclive, declive, outros) e descrever tipo/condições da estrutura, vedação, revestimentos, cobertura, esquadrias, pisos, barras impermeáveis, instalações elétricas e hidrossanitárias (capacidade do reservatório de água e destinação do esgoto sanitário e das águas pluviais) da(s) construção(ões).

Classificar padrão da(s) edificação(ões) em 1.luxo, 2.fino, 3.médio, 4.popular, 5.inferior ou 6.precário.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Incluir fotografias legendadas (identificação), datadas, coloridas e em resolução e tamanho suficientes para boa visualização (mínimo 7,5cm x 7,5cm), da fachada do imóvel e de todas as áreas a legalizar.

**CONCLUSÃO**

O responsável técnico acima qualificado atesta que vistoriou minuciosamente a(s) edificação(ões) em questão e que ela(s) encontra(m)-se em bom estado de conservação, segurança, estabilidade, higiene, salubridade e acessibilidade e habitabilidade (acessibilidade para uso comercial e habitabilidade para uso





residencial), não tendo sido observadas anomalias estruturais ou das instalações, estando apta(s) para o uso a que se destina(m).

Cabreúva, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Profissional**  
Responsável Técnico  
CREA/CAU/CRF n° 0000000000  
ART/RRT/TRT n° 0000000000000000

\_\_\_\_\_  
**Nome do Proprietário**  
Proprietário  
CPF n° 000.000.000-00



**Anexo I-B**  
**LAUDO TÉCNICO**

**PROPRIETÁRIO(S)**

Nome

RG

CPF

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome

Título

CREA/CAU/CFT

ART/RRT/TRT

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Logradouro, N°, Lote, Quadra

Loteamento

Bairro

Inscrição Municipal

**CARACTERIZAÇÃO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Descrever sucintamente características, condições e histórico do imóvel. Indicar tipo de uso da(s) edificação(ões) (residencial, comercial, industrial, outros), citar aprovações anteriores, apontar áreas a legalizar, listar compartimentos (dormitório, banheiro, escritório, salão, etc.), indicar área e condição topográfica do terreno (plano, aclave, declive, outros) e descrever tipo/condições da estrutura, vedação, revestimentos, cobertura, esquadrias, pisos, barras impermeáveis, instalações elétricas e hidrossanitárias (capacidade do reservatório de água e destinação do esgoto sanitário e das águas pluviais) da(s) construção(ões).

Classificar padrão da(s) edificação(ões) em 1.luxo, 2.fino, 3.médio, 4.popular, 5.inferior ou 6.precário.

Para os projetos de legalização de obras inacabadas e/ou em fase de acabamentos, descrever também as alterações e obras que serão realizadas na(s) edificação(ões) e as adequações necessárias para atingir as condições elencadas no campo "Conclusão", indicando as áreas e os compartimentos abrangidos pelas obras/reforma.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Incluir fotografias legendadas (identificação), datadas, coloridas e em resolução e tamanho suficientes para boa visualização (mínimo 7,5cm x 7,5cm), da fachada do imóvel e de todas as áreas a legalizar.

**CONCLUSÃO**



O responsável técnico acima qualificado atesta que vistoriou minuciosamente a(s) edificação(ões) em questão e que, após a conclusão das adequações/obras por ele elencadas acima, ela(s) atingirá(ão) pleno estado de conservação, segurança, estabilidade, higiene, salubridade e acessibilidade e habitabilidade (acessibilidade para uso comercial e habitabilidade para uso residencial), tornando-se apta(s) para o uso a que se destina(m).

O(s) proprietário(s) e o responsável técnico estão cientes de que a não realização das ações de adequações supracitadas poderão acarretar no cancelamento da licença de legalização da(s) edificação(ões).

Cabreúva, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Profissional**  
Responsável Técnico  
CREA/CAU/CRF n° 0000000000  
ART/RRT/TRT n° 0000000000000000

\_\_\_\_\_  
**Nome do Proprietário**  
Proprietário  
CPF n° 000.000.000-00

**Anexo II**  
**DECLARAÇÃO CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL**

\_\_\_\_\_, abaixo assinado, \_\_\_\_\_ (*engenheiro civil/arquiteto/técnico em edificações*), inscrito no CREA/CAU/CRT sob nº \_\_\_\_\_, na qualidade de responsável técnico, juntamente com \_\_\_\_\_, abaixo assinado, portador do documento de identificação nº \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF sob nº \_\_\_\_\_, na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_, lote \_\_, quadra \_\_, loteamento \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, inscrição imobiliária (IPTU) nº \_\_\_\_\_, nesta cidade, com projeto de legalização em aprovação, DECLARAM que assumem total e inteira responsabilidade pela observância das disposições estabelecidas no Código Sanitário Estadual (Decreto Estadual nº 12.342/1978), das demais disposições da Legislação Estadual e Federal e das normas técnicas pertinentes.

Declaram ainda estarem cientes do disposto nos artigos 9 e 10 da Lei Complementar nº XXX/2023 e serem responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração.

Cabreúva, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Profissional**  
Responsável Técnico  
CREA/CAU/CRF nº 0000000000  
ART/RRT/TRT nº 0000000000000000

\_\_\_\_\_  
**Nome do Proprietário**  
Proprietário  
CPF nº 000.000.000-00



**Anexo III**  
**DECLARAÇÃO ACESSIBILIDADE**

\_\_\_\_\_, abaixo assinado, \_\_\_\_\_ (engenheiro civil/arquiteto/técnico em edificações), inscrito no CREA/CAU/CRT sob nº \_\_\_\_\_, na qualidade de responsável técnico, juntamente com \_\_\_\_\_, abaixo assinado, portador do documento de identificação nº \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF sob nº \_\_\_\_\_, na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_, lote \_\_, quadra \_\_, loteamento \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, inscrição imobiliária (IPTU) nº \_\_\_\_\_, nesta cidade, com projeto de legalização em aprovação, DECLARAM que:

1. Estão cientes de que as edificações objeto desta solicitação de legalização devem atender à legislação de acessibilidade, em especial a Lei Federal nº 10.098/2000, o Decreto Federal nº 5.296/2004, a Lei Federal nº 13.146/2015 e a NBR 9.050/2020;
2. Estão cientes de que, nos termos do artigo 57 da Lei Federal nº 13.146/2015 e do artigo 244 da Constituição Federal, as edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes;
3. Estão cientes de que a observância das normativas de acessibilidade são exclusivamente de responsabilidade solidária do(s) proprietário(s) do imóvel e do profissional responsável técnico, prevalecendo sobre quaisquer informações prestadas nos projetos e/ou nos demais documentos;
4. Estão cientes do disposto nos artigos 9 e 10 da Lei Complementar nº XXX/2023 e são responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração.

Cabreúva, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Profissional**  
Responsável Técnico  
CREA/CAU/CRF nº 0000000000  
ART/RRT/TRT nº 0000000000000000

\_\_\_\_\_  
**Nome do Proprietário**  
Proprietário  
CPF nº 000.000.000-00

P

**Anexo IV**  
**DECLARAÇÃO PARA HABITE-SE AUTODECLARATÓRIO**

\_\_\_\_\_, abaixo assinado, \_\_\_\_\_ (*engenheiro civil/arquiteto/técnico em edificações*), inscrito no CREA/CAU/CRT sob nº \_\_\_\_\_, na qualidade de responsável técnico, juntamente com \_\_\_\_\_, abaixo assinado, portador do documento de identificação nº \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF sob nº \_\_\_\_\_, na qualidade de proprietário do imóvel, DECLARAM que a edificação localizada à Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_, lote \_\_, quadra \_\_, loteamento \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, inscrição imobiliária (IPTU) nº \_\_\_\_\_, nesta cidade, com projeto aprovado sob nº AD \_\_/\_\_, com área construída de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, está concluída, foi executada em conformidade com o projeto aprovado e está em plenas condições de conservação, segurança, estabilidade, higiene, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, estando apta a receber Habite-se.

Informam que o padrão atribuído para a construção, de acordo com o Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 107, de 22 de dezembro de 1995 e alterações), é o informado abaixo:

1. Luxo     2. Fino     3. Médio     4. Popular     5. Inferior     6. Precário

Informam ainda ser de sua total responsabilidade o atendimento das exigências do Código Sanitário Estadual, Código Civil e leis e normas de acessibilidade vigentes.

Declaram estar cientes de que a Prefeitura de Cabreúva informará à Receita Federal/INSS a respeito da conclusão da obra.

Declaram ainda estar cientes do disposto nos artigos 9 e 10 da Lei Complementar nº XXX/2023 e serem responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração.

Cabreúva, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Profissional**  
Responsável Técnico  
CREA/CAU/CRF nº 0000000000  
ART/RRT/TRT nº 0000000000000000

\_\_\_\_\_  
**Nome do Proprietário**  
Proprietário  
CPF nº 000.000.000-00



**Anexo V**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PARA HABITE-SE AUTODECLARATÓRIO**

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>			
<b>Proprietário:</b>			
<b>Responsável Técnico:</b>			
<b>Endereço:</b>			<b>Número:</b>
<b>Bairro:</b>		<b>Loteamento:</b>	
<b>Lote:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>Inscrição Imobiliária (IPTU):</b>	
<b>Número do(s) Alvará(s):</b>	<b>Tipo de Uso:</b>	<b>Tipo de Habite-se/Auto de Conclusão:</b> ( ) Parcial                      ( ) Total	

**FOTOS EXTERNAS**

<b>Fachada</b>	<b>Fundos</b>
<b>Lateral Esquerda</b>	<b>Lateral Direita</b>
<b>Passeio (Calçada)</b>	<b>Área Permeável</b>

*P*

FOTOS DOS COMPARTIMENTOS INTERNOS (Uso Comercial e Industrial)

Identificação	Identificação	Identificação
Identificação	Identificação	Identificação
Identificação	Identificação	Identificação

Cabreúva, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Profissional**  
Responsável Técnico  
CREA/CAU/CRF nº 0000000000  
ART/RRT/TRT nº 0000000000000000

\_\_\_\_\_  
**Nome do Proprietário**  
Proprietário  
CPF nº 000.000.000-00

