

# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

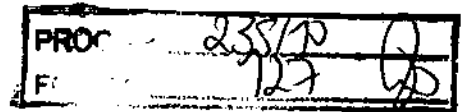
P. 32.601/07

## LEI Nº 6.152, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2.011

Dispõe sobre a regularização de construções perante a Prefeitura Municipal de Bauru.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

- Art. 1º Fica estipulado o prazo de 12 (doze) meses, a partir do recebimento de notificação por fiscais da Secretaria Municipal de Planejamento, para que as construções clandestinas concluídas, regulares e irregulares, sejam regularizadas junto à Prefeitura Municipal, mediante a apresentação do projeto para a sua aprovação, sem a imposição das penalidades previstas nesta legislação. - - - -
- Art. 2º Consideram-se concluídas as construções que se apresentarem com as condições mínimas de habitabilidade, (com relação à iluminação e ventilação) com a existência e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, colocação de portas e janelas externas e execução da barra impermeável.
- Parágrafo único. O proprietário deverá anexar junto ao pedido de regularização uma declaração, elaborada por um profissional da área de engenharia, arquitetura ou técnico em edificações, devidamente habilitados, acompanhada de A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica), atestando a habitabilidade da edificação.
- Art. 3º Construções clandestinas regulares são aquelas executadas de acordo com a Lei Municipal nº 2.371, de 18 de agosto de 1.982 e Lei Municipal nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1.982, bem como as demais leis e decretos que as alteraram ou regulamentaram, porém, sem a devida aprovação por parte da Prefeitura.
- Art. 4º Construções clandestinas irregulares são aquelas que não atendem as leis citadas no artigo anterior.
- Art. 5º Para a aprovação de construções irregulares, dentro do período citado no artigo 1º, serão desconsiderados os índices urbanísticos, tais como taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento, previstos na Lei Municipal nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1.982.
- § 1º Durante a vigência dos efeitos desta lei, somente para construções irregulares com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), será exigida como compensação financeira ao Município, paga pelo beneficiado, uma importância a ser recolhida ao Fundo Municipal de Habitação.
- § 2º O cálculo da compensação financeira terá como base o excedente da área construída que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico, sendo aplicada a seguinte fórmula:  $CF = AE \times 2 \times VRM$ , onde CF significa Compensação Financeira, AE significa Área Excedente e VRM significa Valor Real do Metro Quadrado atualizado.
- § 3º O pagamento do valor referente a compensação financeira poderá ser parcelado em até 12 (doze) meses, nos termos do Código Tributário Municipal e demais normas que regem a matéria.
- Art. 6º Não serão aprovadas ou regularizadas as construções que:
- I - estejam edificadas sobre logradouros, terrenos públicos e faixas destinadas a alargamentos das vias públicas ou que avancem sobre eles;
  - II - constituírem objeto de ação judicial relacionada à execução de construções irregulares;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 6.152/11

- III - não haja previsão legal de seu uso na zona em que se encontra inserida a edificação;
- IV - estejam situadas em faixas não edificáveis junto às áreas de preservação permanente (APP), de represas, lagos, lagoas, rios e córregos, áreas de proteção ambiental, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, faixas não edificantes que estejam em processo de desapropriação, linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;
- V - não atendam o disposto na Lei Municipal nº 3.996, de 18 de dezembro de 1.995 e suas alterações, que dispõem sobre a aplicação de normas de proteção e combate a incêndios;
- VI - não atendam às leis, decretos e suas alterações sobre acessibilidade;
- VII - estejam localizadas em áreas de segurança dos aeroportos ou que estejam desrespeitando quaisquer normas referentes a altura ou ruídos;
- VIII - estejam situadas em áreas de risco;
- IX - estejam em desacordo com as restrições de condomínios ou loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal e registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7º As construções irregulares não terão seus projetos regularizados, caso estejam em desacordo com as normas que tratam de recuos de divisa com relação a terceiros, previstas no Código de Obras, bem como aquelas que desobedecerem aos recuos especiais previstos na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 8º As construções que contenham paredes com janelas ou aberturas edificadas com recuo em relação a imóveis de terceiros inferior a 1,50 metros só poderão ser aprovados se atenderem as exigências previstas no Código Civil.

Parágrafo único. Será exigida a apresentação de documentos comprobatórios, conforme prevê o Código Civil.

Art. 9º Os projetos cujos compartimentos da construção irregular, bem como poços de iluminação e ventilação com áreas inferiores à mínima exigida poderão ser aprovados desde que a diferença não ultrapasse a 30% (trinta por cento).

Art. 10 Após o prazo citado no artigo 1º, somente serão aprovadas as construções clandestinas regulares, sendo que as irregulares deverão se adequar às normas edilícias vigentes.

Art. 11 Esgotado o prazo estipulado no art. 1º, qualquer imóvel que não possuir projeto de regularização, construção ou ampliação, nos termos da Lei nº 2.371, de 18 de agosto de 1.982 e Lei nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1.982, bem como seus Decretos regulamentadores, legislações específicas e suas alterações, estará sujeita à multa correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor venal predial do imóvel, referente ao exercício de sua aplicação, incidindo em dobro, se, após 90 (noventa) dias, contados da primeira autuação, não apresentar o projeto.

§ 1º Independente do cálculo do valor venal, o valor mínimo da multa não poderá ser inferior a R\$ 300,00 (trezentos reais) e o valor máximo não superior a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) devendo esses valores serem reajustados anualmente pelo índice oficial adotado pelo Município.

§ 2º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento a fiscalização do cumprimento dos prazos e a aplicação das penalidades previstas nessa legislação.



PROC. Nº	235/P	A
FOLHAS	128	W

## PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 6.152/11

- Art. 12 O lançamento de ofício da área construída, efetuada pela Divisão de Cadastro Físico do Município, cujo projeto não tenha sido aprovado, não implica em reconhecimento da legalidade da obra.
- Art. 13 As construções já aprovadas, bem como as que serão regularizadas, edificadas sobre mais de um lote, somente poderão receber o "Habite-se" após a unificação dos mesmos na matrícula do imóvel.
- Art. 14 Os casos omissos e os recursos serão decididos por uma Comissão Técnica, composta de no mínimo 03 (três) membros indicados pelo Secretário Municipal de Planejamento, dentre servidores técnicos da Secretaria e nomeados pelo Prefeito Municipal, para análise e decisão sobre o pedido e a aprovação dos projetos.
- Parágrafo único. A critério da Comissão Técnica, poderão ser aprovados projetos de obras irregulares, com irregularidades não previstas nesta legislação, ou em grau de recurso, com a apresentação de fundamentação técnica e documentos pertinentes, desde que não prejudiquem as condições de habitabilidade ou direito de terceiros.
- Art. 15 A regularização das edificações nos termos desta lei não implica no reconhecimento do uso irregular da edificação, que deverá obedecer às normas vigentes para o licenciamento do uso praticado de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo vigente.
- Art. 16 As regularizações dos projetos de construção, reforma com ampliação ou de regularização pela Prefeitura Municipal não implicam:
- I - no reconhecimento de direitos de propriedade do imóvel, nem na transferência do domínio para o nome do Requerente;
  - II - na comprovação das dimensões ou na regularidade dos lotes;
  - III - na responsabilidade de funcionários que aprovaram o projeto ou vistoriaram a construção sobre quaisquer danos ou prejuízos causados a edificação.
- Art. 17 Para aprovação de projetos de regularização de imóveis residenciais serão concedidos os seguintes benefícios:
- I - Imóveis com área total inferior à 140,00 m<sup>2</sup>, sendo ampliação ou não, pagarão valor único de R\$ 50,00 (cinquenta reais);
  - II - Imóveis com área entre 140,00 m<sup>2</sup> e 180,00 m<sup>2</sup> receberão descontos de 50% tanto na taxa de aprovação como no ISSQN.
- Art. 18 As disposições da Lei Municipal nº 5.791, de 21 de outubro de 2.009, que dispensa a exigência de apresentação de planta interna em edificações unifamiliares, se aplica para a regularização de imóveis clandestinos no que couber.
- Art. 19 Serão beneficiadas todas as construções cujas irregularidades foram comprovadas pelo processo de recadastramento, bem como aquelas concluídas e habitadas na data de publicação dessa lei.
- Parágrafo único. Todos os processos protocolados no prazo do art. 1º terão os benefícios desta lei, desde que estejam com todos os documentos exigidos completos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

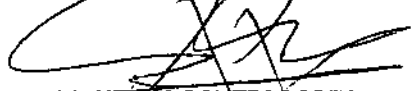
ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 6.152/11

- Art. 20 Fica a Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN autorizada a disponibilizar aos interessados as plantas aerofotogramétricas para subsidiar os laudos técnicos de comprovação de área e tempo de existência de imóveis.
- Art. 21 A administração municipal, pelos seus órgãos, isentará de quaisquer taxas ou outros ônus de natureza financeira, aqueles que comprovarem ter rendimento mensal familiar de até 01 (um) salário mínimo.
- Art. 22 Após a regularização dos imóveis objetos da presente lei, por requisição do proprietário do imóvel, será emitida pela Prefeitura Municipal de Bauru, certidão de regularização do imóvel, onde deverão constar a área total regularizada e a data de existência do mesmo.
- § 1º Para expedição da citada certidão, o proprietário deverá apresentar Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, constando a área e o tempo de existência do imóvel.
- § 2º Para elaboração do Laudo Técnico citado no parágrafo anterior, o profissional deverá utilizar, entre outros elementos para a comprovação do tempo de existência do imóvel, as fotos aéreas oficiais da Prefeitura Municipal de Bauru de 2.004 e 2.007.
- Art. 23 Fica autorizado o parcelamento de tributos referentes à regularização de imóveis, devendo ser regulamentado via decreto.
- Art. 24 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 05 de dezembro de 2.011.


  
RODRIGO ANTÔNIO DE AGOSTINHO MENDONÇA  
PREFEITO MUNICIPAL

  
= MAURÍCIO PONTES PORTO  
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

  
RODRIGO RIAD SAID  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

Projeto de iniciativa do  
PODER EXECUTIVO

Registrada no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

  
GILMARA MEIRE DE SOUSA ARAÚJO  
DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO