

# COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

## REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE BAURU, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, DECRETA:

Art. 1º - Fica estipulado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, 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) ou R.R.T. (Registro 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 art. 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 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), será exigida como compensação financeira ao Município, paga pelo beneficiado, uma importância a ser recolhida à Secretaria Municipal de Planejamento, baseando-se na tabela do ISSQN

§ 2º - O cálculo da compensação financeira terá como base o excedente da área construída que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico, sendo aplicada a fórmula nas regularizações da seguinte forma  $CF = F \times (TV / CAb) \times FM$ , utilizando o fator moderador - FM, conforme o quadro abaixo:  $CF = F \times (TV / CAb) \times FM$ . Onde: CF = contrapartida financeira. F = valor da construção, conforme laudo de avaliação feito pelo Departamento de Planejamento e a Planta Genérica do Município referente ao m<sup>2</sup> das edificações. TV = terreno virtual = coeficiente acima do permitido I.CAb = coeficiente de aproveitamento básico. FM = fator moderador do macrozoneamento do PDP; conforme as tabelas abaixo:

EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES	0,015
REGULARIZAÇÃO DE QUALQUER TIPO DE EDIFICAÇÃO	0,03

- § 3º - O pagamento do valor referente a compensação financeira será recolhido ao final do procedimento administrativo.
- § 4º - Os imóveis onde o raio de curvatura da esquina esteja em desacordo com a matrícula mas acompanhem a curvatura das guias e sarjetas do leito carroçável já existentes, poderão ser regularizados, desde que não haja invasão do passeio público.
- Art. 6º - Não serão aprovadas ou regularizadas as construções que:
- I - estejam edificadas sobre logradouros, terrenos públicos faixas destinadas a alargamentos das vias públicas ou que avancem sobre eles;
  - II - constituírem objeto de ação judicial relacionada à execução de construções irregulares;
  - 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 localizadas em áreas de segurança dos aeroportos ou que estejam desrespeitando quaisquer normas referentes a altura ou ruídos;
  - 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, podendo ser a declaração de finalização de obra de 01 ano e 01 dia.
- Art. 9º - Os projetos cujos compartimentos da construção irregular, bem como poços de iluminação e ventilação com áreas inferiores a mínima exigida poderão ser aprovados desde que a diferença não ultrapasse a 30% (trinta por cento).
- Art. 10 - Após o prazo citado no art. 1º, serão aceitos os protocolos de regularização com base neste Lei, com aplicação de multa.
- Art. 11 - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento a fiscalização do cumprimento dos prazos e a aplicação das penalidades previstas nessa legislação.

- 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 - A critério da Divisão de Aprovação de Projetos, 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 à edificação.
- Art. 17 - Para aprovação de projetos de regularização dos imóveis o valor das taxas deverão obedecer à tabela vigente no exercício fiscal da época do protocolo referente a taxa de aprovação, vistoria e alvará de construção + ISSQN (imposto sobre serviços de qualquer natureza) que deverá ser recolhido no momento da solicitação de aprovação do projeto.
- § 1º Sobre o valor recolhido incidirá multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da taxa de aprovação somada ao "Habite-se", nos casos em que o protocolo for apresentado posteriormente a data indicada no art. 1º, quando as construções estiverem em desacordo com o Código de Obras.
- § 2º Imóveis com área total inferior a 140,00 m<sup>2</sup>, sendo ampliação ou não, pagarão valor único de R\$ 50,00 (cinquenta reais).
- § 3º Imóveis com área entre 140,00 m<sup>2</sup> e 180,00 m<sup>2</sup> receberão desconto 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, bem como aquelas concluídas, habitadas e as vistoriadas in loco, na data de publicação dessa lei, conforme declaração feita pelo responsável técnico, não se aplicando para esse fim a Tabela do Polo Gerador de Tráfego no Município de Bauru, Decreto nº 12.949, de 04 de dezembro de 2015.
- Parágrafo único - Todos os processos protocolados no prazo disciplinado pelo do art. 1º, terão os benefícios desta lei, desde que estejam com todos os documentos exigidos completos.

- 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 objeto da presente lei, por requisição do proprietário do imóvel, mediante o recolhimento da taxa de serviço de certidão de construção/ampliação será emitida pela Prefeitura Municipal de Bauru, certidão de regularização do imóvel, onde deverá constar a área total regularizada.
- Parágrafo único - O comunicado oficial de conclusão da obra de regularização de construção, dar-se-á através da emissão do “Habite-se” ou mediante a emissão de certidão de ampliação quando o imóvel já possuir “Habite-se”.
- Art. 23 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 03 de maio de 2016.

**FERNANDO FRANCELOSI MANTOVANI**  
Presidente

**FABIANO ANDRÉ L. MARIANO**  
Membro

**ROBERVAL SAKAI BASTOS PINTO**  
Membro

**ROQUE JOSÉ FERREIRA**  
Membro

**TELMA REGINA DA CUNHA GOBBI**  
Membro