



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

AUTÓGRAFO Nº 107/2023 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2023

Dispõe sobre a regularização de obras executadas em desacordo com a legislação municipal vigente e dá outras providências.

Art. 1º As obras executadas em desacordo com a legislação municipal vigente poderão ser regularizadas de acordo com esta lei complementar, obedecidos os seguintes critérios:

I – não atendam aos usos estabelecidos no zoneamento, aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento, à permeabilidade e à cobertura vegetal estabelecidos na legislação municipal vigente;

II – existam vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, desde que expressamente acompanhado de anuência por escrito do(s) proprietário(s) lindeiro(s) da parte irregular ao imóvel, devidamente identificados e localizados em croquis do quarteirão;

III – o pedido de regularização seja apresentado com levantamento cadastral elaborado por profissional habilitado, de acordo com as normas do Município; e

IV – mediante o pagamento das multas e compensações financeiras de que trata esta lei complementar.

Parágrafo único. As construções embargadas e paralisadas antes da promulgação da presente lei complementar, em decorrência do referido embargo, também poderão solicitar a sua regularização, independente do estágio da construção na data da solicitação.

Art. 2º Não serão admitidos licenciamentos de demolição, construção, ampliação e reformas no referido procedimento administrativo.

Art. 3º Nos casos de condomínios horizontais do tipo fração ideal, não será admitida a regularização individual das frações.

Art. 4º Não são passíveis de regularização, nos termos desta lei complementar, as edificações que:

I – sejam utilizadas em atividades econômicas que não sejam compatíveis com o zoneamento urbano onde se encontra, exceto aquelas em que comprovadamente a atividade esteja licenciada anteriormente à publicação desta lei complementar;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

II – estejam em áreas de risco geológico;

III – estejam erigidas sobre a faixa não edificante ou instituição de servidão;

IV – invadam as curvas de concordância, conforme loteamento aprovado, ou área reservada ao passeio público;

V – estejam localizadas em espaços territoriais especialmente protegidos, como áreas verdes, APP's, várzeas, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas, ouvido, quando for o caso, o órgão de gestão ambiental do Município, compatibilizando-se com os recuos preconizados na legislação municipal vigente, com exceção das licenciadas pelo órgão competente;

VI – localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico e cultural, exceto as que possuem anuência do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Paleontológico, Etnográfico, Arquivístico, Bibliográfico, Artístico, Paisagístico, Cultural e Ambiental do Município de Araraquara (COMPPHARA), do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT) ou do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), conforme a origem do respectivo ato administrativo que determinou a preservação do bem;

VII – não atendam às exigências, critérios ou disposições previstas em legislação estadual ou federal;

VIII – iniciadas a partir da publicação desta lei complementar, ou cujos projetos de construção tenham sido formalizados junto ao Município a partir da publicação desta lei complementar; ou

IX – cujos projetos de construção tenham sido formalizados junto ao Município há menos de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação desta lei complementar.

Art. 5º Para usufruir do benefício instituído por esta lei complementar, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá protocolar, em requerimento específico, instruído com os seguintes documentos:

I – cópia dos documentos pessoais do proprietário ou possuidor (RG e CPF);

II – cópia da certidão de matrícula do imóvel atualizada, com até 180 (cento e oitenta) dias de emissão;

III – documento comprobatório de transmissão da propriedade do imóvel (contrato de compra e venda ou equivalente), na hipótese em que ainda não registrado;

IV – projeto arquitetônico na forma simplificada, nos termos da Lei Complementar nº 903, de 3 de junho de 2019, ou a que lhe venha a substituir;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

V – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do arquiteto ou engenheiro responsável pelo levantamento cadastral do imóvel;

VI – comprovante do pagamento de taxa equivalente a 5 (cinco) Unidades Fiscais do Município (UFMs), que poderá ser parcelada em até 10 (dez) vezes nos termos de laudo socioeconômico, ou apresentação de certificado de isenção emitido após avaliação do laudo social;

VII – laudo de vistoria e constatação, a ser realizado pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo levantamento cadastral do imóvel; e

VIII – outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

§ 1º Os projetos somente serão objeto de análise quando estiverem devidamente acompanhados de todos os documentos indicados nos incisos do “caput” deste artigo.

§ 2º Para os fins do inciso III do “caput” deste artigo, será admissível a regularização efetuada pelo possuidor do imóvel, mediante apresentação do respectivo justo título (contrato de aluguel ou equivalente) e expressa anuência do proprietário do imóvel no requerimento de regularização.

§ 3º Quando se tratar de requerimento visando a regularizar edificação comercial, industrial ou institucional, além dos documentos mencionados nos incisos do “caput” deste artigo, poderá ser solicitada a apresentação dos seguintes documentos:

I – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB);

II – licença da Vigilância Sanitária, nos termos da legislação aplicável;

III – Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), nos termos da legislação aplicável;

IV – Relatório de Polo Gerador de Tráfego (PGT), nos termos da legislação aplicável;

V – licença do Comando Aéreo Regional (COMAR), quando se tratar de torres de transmissão ou edificações verticalizadas;

VI - laudo de acessibilidade, conforme Norma ABNT NBR 9050/2020, ou outra que lhe venha a substituir;

VII - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

§ 4º Os documentos de que trata o § 3º deste artigo deverão ser apresentados em até 90 (noventa) dias, contados da efetiva solicitação pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 5º Por tratar-se de regularização de imóvel, será expedido o respectivo “Habite-se” ao final do processo.

§ 6º Em função da expedição de “Habite-se”, poderá ser solicitada a apresentação dos seguintes documentos:

I – apresentação de nota fiscal de utilização de madeira legalizada ou nota fiscal e fotos comprovando a utilização de outro tipo de estrutura que não seja de madeira;

II – termo de recebimento de obras provocadas pelos pareceres técnicos conclusivos relativos a RIV e PGT, ou por exigência de órgãos públicos municipais competentes;

III – controle de transportes de resíduos (CTR), de acordo com o padrão estabelecido no anexo “A” do Decreto nº 8.431, de 30 de junho de 2006, ou, alternativamente, contrato com pessoa jurídica para descarte adequado dos resíduos.

Art. 6º O proprietário ou possuidor de um único imóvel com finalidade exclusivamente residencial, cuja área total edificada tenha até 69m² (sessenta e nove metros quadrados), que pleitear a regularização de que trata esta lei complementar:

I – estará dispensado da apresentação do projeto arquitetônico de que trata o inciso IV do “caput” do art. 5º desta lei complementar, devendo o arquiteto ou o engenheiro responsável pelo levantamento cadastral do imóvel declarar que a edificação a ser regularizada:

- a) possui área total de até 69m² (sessenta e nove metros quadrados);
- b) possui condições de habitabilidade; e
- c) encontra-se concluída até a data de publicação desta lei complementar;

II – terá reduzida para 2 (duas) UFM's a taxa de que trata o inciso VI do “caput” do art. 5º desta lei complementar; e

III – estará isento da compensação financeira de que trata o art. 9º desta lei complementar.

Parágrafo único. Para fins de manutenção do benefício de que trata o “caput” deste artigo, em sendo suscitada dúvida séria e razoável quanto à área total do imóvel, por meio de agente fiscalizador da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o proprietário ou possuidor do imóvel poderá ser notificado a apresentar o projeto



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

arquitetônico de que trata o inciso IV do “caput” do art. 5º desta lei complementar, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de cancelamento do processo de regularização.

Art. 7º Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I – prazo de 60 (sessenta) dias para expedição do parecer deferindo ou indeferindo o pedido, ou expedição de comunique-se, quando for o caso; e

II – prazo de 30 (trinta) dias para atendimento do comunique-se a partir da sua publicação no sistema de protocolo, sob pena de cancelamento do processo de regularização.

Parágrafo único. O prazo previsto para a expedição do primeiro parecer do pedido de regularização do imóvel poderá ser alterado, a critério da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com base na flutuação da demanda dos pedidos feitos sob as leis vigentes, que terão prioridade no atendimento.

Art. 8º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano analisará os pedidos de regularização de edificações no município de Araraquara, com atribuição para estabelecer, a partir de pareceres técnicos, as compensações previstas nesta lei complementar, bem como pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 9º As compensações financeiras conforme estabelecido abaixo:

| Item | Infração | Diploma aplicável | Valor da compensação financeira | Base de cálculo – m ² |
|------|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | Construção sobre o recuo frontal obrigatório | Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014 | 20% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores | m ² |
| 2 | Construção sobre o recuo lateral obrigatório | Lei Complementar nº 858, de 2014 | 10% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores | m ² |
| 3 | Construção acima da taxa/índice de ocupação permitida | Lei Complementar nº 858, de 2014 | 10% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores | m ² |
| 4 | Construção acima do Índice de Aproveitamento Básico (IAB) permitido | Lei Complementar nº 858, de 2014 | Valor apurado com base na Lei Complementar nº 852, de 11 de fevereiro de 2014, acrescido de 20% | m ² |
| 5 | Construção acima do IAM (Índice de | Lei Complementar nº 858, de 2014 | Valor apurado com base na Lei | m ² |



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

| | | | | |
|---|---|---|--|----------------|
| | Aproveitamento Máximo) permitido | | Complementar 852, de 2014, acrescido de 40% | |
| 6 | Construção com “Habite-se” anterior à Lei Complementar nº 350, de 27 de dezembro 2005, acima do IAB permitido | Lei Complementar nº 858, de 2014 | Sem cobrança até o limite incluído no Habite-se | m ² |
| 7 | Taxa/índice de permeabilidade e cobertura vegetal inferior ao permitido | Lei Complementar nº 858, de 2014, e Lei Complementar nº 922, de 30 de janeiro de 2020 | 10% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores | m ² |

§ 1º As compensações financeiras de que trata o “caput” deste artigo serão cumulativas.

§ 2º Não incidirá a compensação financeira referente à permeabilidade e à cobertura vegetal nas edificações que já possuem habite-se ou averbação desde data anterior à entrada em vigor da Lei Complementar nº 350, de 27 de dezembro de 2005.

§ 3º A compensação financeira referente à permeabilidade e à cobertura vegetal será reduzida em 50% (cinquenta por cento), caso a edificação esteja em conformidade com a Lei Complementar nº 922, de 2020.

§ 4º Não incidirá a compensação financeira referente à permeabilidade e à cobertura vegetal nas edificações que, além de se adequarem à Lei Complementar nº 922, de 2020, possuírem no passeio público defronte ao lote ao menos uma árvore adulta em situação saudável, sem histórico de multa por poda excessiva ou drástica.

§ 5º Nos casos de irregularidades previstas nos itens 4 e 5 do quadro do “caput” deste artigo, o pagamento de compensação se dará sem prejuízo do pagamento da outorga onerosa, nos termos da Lei Complementar nº 852, de 11 de fevereiro de 2014.

§ 6º Por decorrência do pedido, incidem ainda sobre os processos as taxas de análise e de vistoria, nos mesmos valores já previstos na legislação aplicável; tais taxas serão cobradas por evento, ou seja, sobre a primeira análise e primeira vistoria, como também a cada análise e vistoria posteriores que se façam necessárias.

§ 7º Os valores das compensações financeiras referidas no quadro constante do “caput” deste artigo poderão, mediante requerimento do interessado, ser parcelados em até:

I – 30 (trinta) parcelas fixas, mensais e sucessivas, no caso de o total da obra edificada possuir até 100m² (cem metros quadrados);



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

II – 20 (vinte) parcelas fixas, mensais e sucessivas, no caso de o total da obra edificada possuir mais que 100m² (cem metros quadrados) e até 500m² (quinhentos metros quadrados);

III – 10 (dez) parcelas fixas, mensais e sucessivas, no caso de o total da obra edificada possuir mais que 500m² (quinhentos metros quadrados) e até 1000m² (mil metros quadrados); e

IV – 5 (cinco) parcelas fixas, mensais e sucessivas, no caso de o total da obra edificada possuir mais de 1000m² (mil metros quadrados).

§ 8º Expirado o prazo para o pagamento acordado, inscrever-se-ão os eventuais débitos em dívida ativa, acrescidos de multa de mora, juros de mora e atualização monetária, previstos na legislação municipal tributária vigente.

Art. 10. O pagamento da compensação financeira não isenta o requerente de pagamento das demais tributos, preços públicos ou emolumentos devidos pela análise e expedição do Alvará de Construção e do “Habite-se”.

Art. 11. Qualquer alteração na edificação, posterior à obtenção da regularização nos termos desta lei complementar, deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental (PDDPA) e Código de Obras vigentes, sujeitando-se às penalidades previstas nestas normas.

Art. 12. Não incidirá a cobrança de compensação financeira sobre as áreas anteriormente regularizadas, averbadas em matrícula ou com “Habite-se” expedidos pelo município de Araraquara.

Parágrafo único. Incidirá em multa na ordem de 35% (trinta e cinco por cento), incidente sobre o valor da compensação financeira de que trata o art. 9º desta lei complementar, o proprietário ou possuidor do imóvel com edificação anteriormente regularizada que venha a pleitear a regularização de que trata esta lei complementar.

Art. 13. Os valores das compensações que trata esta lei complementar serão creditados em conta vinculada de investimentos, com finalidade de custear obras e bens públicos.

Art. 14. O Poder Executivo regulamentará, por ato administrativo próprio, os seguintes modelos que serão utilizados para os procedimentos instituídos por esta lei complementar:

I – modelo de requerimento específico de regularização;

II – modelo de Relatório de Vistoria e Constatação;

III – modelo de termo de anuência dos vizinhos;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

IV – modelo de laudo de acessibilidade; e

V – modelo de apresentação do projeto.

Art. 15. Incorrerão solidariamente em multa o requerente da regularização e o profissional de que trata o inciso V do “caput” do art. 5º desta lei complementar na hipótese em que não houver conformidade entre o projeto de regularização e a edificação existente, nos seguintes índices e com os seguintes valores:

I – a partir de 5% (cinco por cento), na ordem de 10 (dez) UFMs; e

II – a partir de 10% (dez por cento), na ordem de 50 (cinquenta) UFMs.

§ 1º Na hipótese em que a não conformidade de que trata o “caput” deste artigo for no índice de até 4,99% (quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento), poderá o Município, motivadamente, determinar a reformulação do projeto de regularização, a qual deverá ser providenciada no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na hipótese em que a não conformidade de que trata o “caput” for a partir de 5% (cinco por cento), o requerimento de regularização será peremptoriamente indeferido e o respectivo processo arquivado.

§ 3º A multa prevista no inciso II “caput” deste artigo será igualmente aplicável nas hipóteses de utilização fraudulenta do instituto da regularização de que trata esta lei, sem prejuízo de comunicação aos órgãos competentes para as respectivas apurações cíveis, criminais e administrativas.

Art. 16. A expedição do Habite-se para os processos de regularização de que trata esta lei complementar somente se dará após o pagamento integral das multas e compensações financeiras previstas nesta lei complementar.

Art. 17. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, a partir da qual produzirá efeitos por 12 (doze) meses, estando automaticamente revogada ao final de tal prazo.

“PALACETE VEREADOR CARLOS ALBERTO MANÇO”, 26 de abril de 2023.

PAULO LANDIM
Presidente