



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 192/2025

Em 12 de agosto de 2025

Ao

Excelentíssimo Senhor

RAFAEL DE ANGELI

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização de obras executadas em desacordo com a legislação municipal vigente e dá outras providências.

Mais especificamente, a proposta tem por finalidade estabelecer critérios objetivos e rigorosos para a regularização de edificações construídas em desacordo com a legislação urbanística vigente, nos casos em que, apesar da irregularidade formal, as construções demonstrem condições técnicas adequadas de estabilidade, salubridade e segurança, e não estejam inseridas em áreas ambientalmente protegidas ou que afrontem diretamente o interesse público.

É importante destacar, desde logo, que a proposta legislativa não busca — e tampouco poderia buscar — conferir incentivo à prática de construções irregulares. O poder público municipal permanece firme em sua missão institucional de promover o ordenamento territorial, a proteção ambiental, o uso racional do solo urbano e a observância aos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e pela legislação edilícia vigente.

Contudo, a realidade urbana impõe, por vezes, a necessidade de medidas excepcionais para lidar com situações já consolidadas no tempo. São inúmeros os casos de edificações realizadas sem alvará, ou com o descumprimento de requisitos técnicos e urbanísticos, cujos proprietários, por razões diversas, acabam por residir, comercializar ou usufruir de imóveis que, embora utilizáveis, não contam com a regularização formal necessária.

Nesse cenário, manter tais imóveis à margem da legalidade apenas perpetua o prejuízo tanto para o Poder Público quanto para os próprios munícipes. Para o Município, a ausência de regularização compromete o cadastro técnico territorial, dificulta o controle urbano e prejudica o planejamento de políticas públicas vinculadas à ocupação do solo, infraestrutura urbana e segurança das edificações. Já para o particular, a irregularidade





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

representa restrição significativa ao pleno exercício do direito de propriedade, inviabilizando a venda, locação, financiamento ou mesmo o uso adequado do imóvel para fins residenciais ou comerciais.

A proposta ora apresentada tem, portanto, caráter corretivo e reparador, sem jamais perder de vista a excepcionalidade da medida. Trata-se de um instrumento temporário, com vigência limitada a vinte meses, que não deve — nem poderá — ser interpretado como mecanismo permanente ou cíclico de anistia legislativa. A intenção, ao contrário, é permitir que o Município possa recuperar o controle técnico e administrativo de sua malha edificada, corrigindo distorções pontuais sem renunciar à autoridade normativa e fiscalizatória que lhe compete.

Ao estabelecer critérios técnicos rigorosos, exigir a elaboração de levantamento cadastral por profissional habilitado, condicionar a regularização ao pagamento de taxas, multas e compensações financeiras, além de excluir expressamente edificações que comprometam a segurança, o meio ambiente ou o patrimônio cultural, a presente proposta harmoniza o interesse público com a realidade urbana, garantindo justiça social sem abrir mão da legalidade.

Ressalte-se, ainda, que o projeto estabelece mecanismos eficazes de controle, como o indeferimento automático de pedidos inconsistentes, a sanção a profissionais que atestem de forma equivocada a conformidade das edificações e o condicionamento da emissão do *Habite-se* à quitação integral das obrigações decorrentes do processo de regularização .

Em suma, trata-se de uma medida excepcional, temporária e de caráter reparador, concebida não como política permanente de regularização, mas como instrumento pontual de saneamento urbanístico, com benefícios mútuos à administração pública e aos cidadãos, fortalecendo o princípio da função social da propriedade e a segurança jurídica nas relações imobiliárias.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

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

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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 recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento, à permeabilidade, à cobertura vegetal e à exigência de poços de infiltração ou cisternas, 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, taxas 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, bem como aquelas executadas sem o respectivo alvará de construção, 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:





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

I – não estejam em condições técnicas mínimas de habitabilidade, estabilidade, salubridade e segurança;

II – 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;

III – estejam em áreas de risco geológico;

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

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

VI – 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;

VII – estejam 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, Etnográfico, 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;

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

IX – tenham sido iniciadas após a publicação desta lei complementar.

CAPÍTULO II

DO PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 5º Para usufruir do benefício instituído por esta lei complementar o proprietário ou possuidor do imóvel deverá protocolar requerimento específico instruído com os documentos e licenças estabelecidos em decreto do Executivo.





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

§1º Fica instituída a taxa de protocolo de regularização no valor equivalente a 30 (trinta) Unidades Fiscais do Município (UFMs).

§2º A critério do laudo socioeconômico, a taxa de protocolo poderá ser isentada ou parcelada em até 10 (dez) vezes.

§3º Dentre os documentos a serem exigidos será obrigatória a comprovação da origem de madeira eventualmente utilizada na obra, sendo aceita declaração do proprietário, que se responsabilizará civil e criminalmente pelas informações declaradas.

Art. 6º O pedido de regularização de edificação deverá ser protocolado de forma completa, contendo todos os documentos exigidos nesta Lei e em seus atos regulamentares, sob pena de indeferimento sumário e arquivamento imediato.

§1º No momento do protocolo será realizada análise preliminar de admissibilidade formal, destinada à verificação da completude documental mínima exigida.

§2º Constatada a ausência de qualquer dos documentos obrigatórios a solicitação poderá ser arquivada imediatamente.

§3º O arquivamento implicará a perda do direito à análise do pedido nos autos do processo correspondente, sendo vedado o reaproveitamento do mesmo processo administrativo para nova solicitação.

§4º Eventual novo pedido deverá ser formulado por protocolo autônomo, com nova numeração processual.

Art. 7º 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 aprovação de projeto de regularização, devendo o arquiteto ou o engenheiro responsável pelo levantamento cadastral do imóvel declarar que a edificação a ser regularizada:

- a) possui condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade estrutural; e
- b) encontra-se concluída até a data de publicação desta lei complementar;

II – terá reduzida para 2 (duas) UFMs a taxa de que trata o §1º do art. 5º desta lei complementar; e

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





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Parágrafo único. Caso a análise seja inconclusiva em relação à metragem estabelecida no *caput* deste artigo, será exigida a apresentação de croqui detalhado do imóvel.

Art. 8º Durante a análise do processo o atendimento ao *comunique-se* deverá ocorrer no prazo máximo de 60 dias corridos.

CAPÍTULO III

DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

Art. 9º Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano a análise dos pedidos de regularização de edificações, com atribuição para estabelecer, a partir de pareceres técnicos, a compensação financeira prevista nesta lei complementar, bem como pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 10. O valor da compensação financeira será calculado a partir da multiplicação do valor venal do metro quadrado do lote (A) pela porcentagem referente à infração (B) e pela área objeto da infração (C), conforme a tabela abaixo:

Cálculo do valor da multa para as infrações:

Valor da multa = A x B x C

A = Valor venal do metro quadrado do lote (em R\$/m²)

B = Porcentagem referente à infração, conforme Tabela

C = Área objeto de infração (em m²)

Item	Infração	Dispositivo infringido	Porcentagem referente à infração	Base de Cálculo
1	Construção sobre o recuo frontal	Lei Complementar nº 850/2014 e suas alterações	20%	Área (m ²) ocupada no recuo frontal em cada pavimento
2	Construção sobre o recuo lateral ou de fundos	Lei Complementar nº 850/2014 e suas alterações	10%	Área (m ²) ocupada nos recuos laterais ou de fundos em cada pavimento
3	Construção acima do	Lei	10%	Área (m ²) excedente



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

	índice de ocupação	Complementar nº 850/2014 e suas alterações		ao índice de ocupação
4	Índices de permeabilidade e ou de cobertura vegetal abaixo do exigido	Lei Complementar nº 850/2014 e suas alterações	10%	Área (m ²) em falta para atingir o índice mínimo de permeabilidade e/ou de cobertura vegetal

§ 1º A compensação financeira 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 possuírem *habite-se* ou averbação desde data anterior à entrada em vigor da Lei Complementar nº 350, de 27 de dezembro de 2005.

§ 3º No caso de irregularidade quanto o índice de aproveitamento, 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.

§ 4º Não caberá a regularização de obra quando o índice de aproveitamento exceder o máximo permitido pela legislação.

§ 5º Além da compensação serão devidas as taxas de análise e de vistoria previstas na legislação aplicável, que incidirão tantas vezes quantos forem os *comunique-se*.

§ 6º 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.

CAPÍTULO IV

DO HABITE-SE E DO CERTIFICADO PROVISÓRIO DE LEGALIDADE DA EDIFICAÇÃO

Art. 11. A expedição do *Habite-se* nos termos desta lei será condicionada ao pagamento integral da compensação financeira fixada em razão da regularização da edificação.

§1º Mediante requerimento do interessado, a compensação financeira poderá ser parcelada em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, desde que haja o pagamento mínimo de 20% (vinte por cento) do valor total a título de entrada, no ato da formalização do parcelamento.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

§2º Optando o interessado pelo parcelamento na forma do §1º, poderá ser emitido, após o pagamento da entrada, o Certificado Provisório de Legalidade da Edificação, que atesta, de forma precária e condicionada, que a edificação está regularizada do ponto de vista da legislação urbanística e edilícia, para fins de habitabilidade e funcionalidade.

§3º O Certificado Provisório de Legalidade da Edificação não produzirá efeitos para fins de registro de propriedade ou sua transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§4º A validade do certificado provisório estará condicionada à regular adimplência das parcelas vincendas da compensação financeira.

§5º O inadimplemento de qualquer parcela implicará, de pleno direito e independentemente de notificação prévia, a revogação automática do certificado provisório, com a perda de seus efeitos legais e o encaminhamento do débito para cobrança administrativa e judicial, sem direito à restituição dos valores pagos.

§6º O Certificado Provisório de Legalidade da Edificação poderá ser utilizado para fins de expedição de alvará de funcionamento comercial de caráter provisório, cuja vigência estará vinculada à do referido certificado.

§7º Cumprido integralmente o pagamento da compensação financeira, e desde o imóvel mantenha as características do projeto aprovado, será expedido o *Habite-se* definitivo, com todos os efeitos legais, inclusive para fins de registro da propriedade e sua transferência.

Art. 12. 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. 13. 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. 14. 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 um acréscimo de 35% (trinta e cinco por cento) incidente sobre o valor da compensação financeira de que trata o art. 9º desta lei complementar, caso o proprietário ou possuidor do imóvel com edificação anteriormente regularizada por lei específica ou no caso de projeto aprovado com alvará de construção válido, venha a pleitear a regularização de que trata esta lei complementar.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 15. 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. 16. O Poder Executivo regulamentará, por ato administrativo próprio, os modelos que serão utilizados para os procedimentos instituídos por esta lei complementar.

CAPÍTULO V

DAS SANÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Em caso de desconformidade de medidas entre o projeto de regularização e a edificação existente, o profissional responsável incorrerá em multa, conforme os índices e valores abaixo definidos:

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

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

§ 1º Na hipótese em que a desconformidade for em 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 desconformidade 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. 18. 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. 19. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação e vigorará até 31 de dezembro de 2026.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 12 de agosto de 2025.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EA0C-D385-108A-78F9

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 12/08/2025 17:03:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/EA0C-D385-108A-78F9>