



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
AUTÓGRAFO NÚMERO 203/2018
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR NÚMERO 015/2018

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, desde que:

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 normas no município.

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 será admitida a regularização individual das frações.

Art. 4º No caso de loteamentos fechados será exigida aprovação prévia da administração da associação de moradores para posterior análise da Administração Pública.

Art. 5º 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 anterior à publicação desta lei complementar;

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 - localizadas em áreas ambientalmente protegidas, junto a rios, córregos, várzeas, fundo de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, 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, Arquetônico, Paleontológico, Etnográfico, Arquivístico, Bibliográfico, Artístico, Paisagístico, Cultural e Ambiental do Município de Araraquara (Compphara);

VII – sejam edificações irregulares iniciadas a partir da publicação desta lei complementar.

Art. 6º Para usufruir do benefício instituído por esta lei complementar, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá protocolar, junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, localizada no Paço Municipal, à Rua São Bento, nº 840, Centro, 7º andar, 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;

III - documento comprobatório da propriedade do imóvel (contrato de compra e venda ou equivalente), quando o requerente for o possuidor do imóvel;

IV - 4 (quatro) vias do projeto arquitetônico na forma simplificada;

V - Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do arquiteto ou engenheiro responsável pelo levantamento cadastral do imóvel;

VI - Relatório de Vistoria e Constatação, conforme o art. 14, II, desta lei complementar, assinado pelo profissional e proprietário, com fotos da frente e corredores laterais de cada uma das edificações existentes;

VII - comprovante do pagamento de taxa equivalente a 5 (cinco) UFM's ou apresentação de certificado de isenção emitida após avaliação do laudo social.

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

§ 2º 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 à apresentação dos seguintes documentos:

I - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou CLCB;

II - Licença da Vigilância Sanitária;

III - Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV;

IV - Licença do Comando Aéreo Regional (Comaer), quando se tratar de torres de transmissão;

V - laudo de acessibilidade, conforme Norma ABNT NBR9050/2015.

§ 3º Por tratar-se de regularização de imóvel, será expedido o respectivo Habite-se ao final do processo.

Art. 7º Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I - o prazo 30 (trinta) dias para expedição do parecer deferindo ou indeferindo o pedido, ou expedição de comunique-se, quando for o caso;

II - prazo de 30 (trinta) dias para atendimento do comunique-se a partir da sua publicação no sistema de protocolo.

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 pelo Estatuto da Cidade.

Art. 9º As compensações financeiras conforme estabelecido abaixo:

Item	Infração	Diploma aplicável	Valor da penalidade	Base de cálculo
1	Construção sobre o recuo frontal obrigatório	Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014	10% 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 20 de outubro de 2014	10% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores	m ²
3	Construção acima da taxa de ocupação permitida	Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014	10% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores	m ²
4	Taxa de permeabilidade e cobertura vegetal inferior ao permitido	Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014	10% do valor do m ² territorial da Planta Genérica de Valores	m ²

§ 1º A compensação financeira por ocupação dos recuos obrigatórios e pela taxa de ocupação será cumulativa.

§ 2º Não incidirá a compensação financeira referente à permeabilidade e à cobertura vegetal nas edificações que comprovarem sua existência ou conclusão anterior à entrada em vigor da Lei Complementar nº 350, de 27 de dezembro de 2005.

§ 3º Os valores das compensações financeiras referidas no quadro constante deste artigo poderão, mediante requerimento do interessado e desde que haja laudo socioeconômico favorável emitido pelo Município, ser parcelados em até 6 (seis) prestações fixas, mensais e sucessivas.

§ 4º 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 taxas 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 vigente, 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.

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;
- IV – modelo de laudo de acessibilidade;
- V – modelo de apresentação do projeto.

Art. 15. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA, aos 23 (vinte e três) dias do mês de agosto do ano de 2018 (dois mil e dezoito).

JÉFERSON YASHUDA FARMACÊUTICO
Presidente