



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

LEI COMPLEMENTAR Nº.095 DE 04 DE ABRIL DE 2.013

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES  
NO MUNICÍPIO DE PEDRA BELA”

Roseli Jesus do Amaral Leme, Prefeita Municipal de Pedra Bela, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Pedra Bela aprova e ela PROMULGA E SANCIONA a seguinte LEI:

Art. 1º- O Executivo Municipal, através de seus órgãos competentes, fica autorizado a aprovar a regularização das edificações, reformas e ampliações realizadas sem as respectivas aprovações ou licenciamentos, concluídas até a data da promulgação desta Lei Complementar, que atendamos seguintes princípios:

I -satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade;

II -não estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamentos de vias públicas;

III-não avancem sobre recuos dos corredores viários previstos no Plano Diretor;

IV-não estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo de represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem das águas pluviais, galerias, canalizações e nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão, de estradas ou rodovias municipais estaduais e federais;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

V -não estejam situadas nas áreas de preservação ambiental ou proteção permanente, salvo quando haja Termo de Ajustamento de Conduta firmado como Ministério Público e Prefeitura;

VI -não estejam situadas em área de risco;

VII-não possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de propriedade vizinha, salvo anuência expressa de seus titulares, nos termos do Anexo II;

VIII-apresentação de declaração firmada pelo proprietário tomando ciência de que o poder público não se responsabiliza pela segurança e estabilidade do imóvel;

IX -apresentem declaração com firma reconhecida do proprietário e seu cônjuge, renunciando ao recebimento de qualquer valor relativo à eventual desapropriação das edificações regularizadas sobre recuos, sendo considerada neste caso apenas a terra nua.

§ 1º-Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação concluída aquela que a construção objeto de regularização esteja, na datada promulgação desta Lei Complementar, com as paredes levantadas e apresentem cobertura, instalações hidráulicas, esquadrias e condições mínimas de habitabilidade.

§ 2º-A Prefeitura Municipal poderá, a qualquer tempo, determinar vistoria na edificação para decidir da efetiva expedição do auto de regularização, objetivando verificar a veracidade das informações, as condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e direito de vizinhança.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

§ 3º- Constatadas divergências na vistoria realizada, o interessado será notificado para saná-las, aplicadas as sanções cabíveis.

§ 4º- A Prefeitura Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e conformidade ao uso.

Art.2º- A presente Lei Complementar beneficiará as edificações irregulares em infração aos dispositivos relativos a:

- I - taxas de ocupação e de impermeabilização do lote;
- II - afastamentos e recuos;
- III- pé-direito;
- IV - índice de aproveitamento representado pela área máxima ou mínima de construção;
- V - número de pavimentos e altura da edificação;
- VI - vagas de estacionamento.

Art.3º- As construções irregulares ou não licenciadas que se enquadrarem no artigo anterior poderão ser regularizadas, desde que as respectivas infrações sejam transformadas em multa, no importe de R\$ 10,00 (dez reais) por quadrado de construção, para cada metro quadrado construído irregularmente.

§ 1º- As construções irregulares ou não licenciadas com área total de até 69,99m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados e noventa e nove centímetros quadrados) ficam isentas das multas do caput, sendo devida multa no valor de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área a regularizar.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

§ 2º- Os proprietários de construções que optarem por sanar a irregularidade, enquadrando seus imóveis aos padrões legais, adequando todas as irregularidades, poderão requerer o cancelamento da multa relativa à referida categoria.

§ 3º- A Divisão de Projetos e Posturas apontará os dispositivos legais incidentes no caso concreto, para o correto saneamento de cada irregularidade, fixando, para o atendimento das exigências, prazo razoável, entre 30 (trinta) e 180 (cento e oitenta) dias, renovável, se necessário, por mais 120 (cento e vinte) dias, condicionada a renovação, neste último caso, à aposição de visto pelo Secretário Municipal de Obras.

Art.4º- Para a regularização de edificações que possuam aberturas para iluminação e ventilação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, deverá ser apresentado o "Termo de Anuência", conforme Anexo II, firmado pelo proprietário do imóvel confrontante, acompanhado de cópia do respectivo título de propriedade do imóvel.

Art.5º- As edificações poderão ser regularizadas mediante procedimento simplificado, desde que atendidas às condições mínimas de higiene, estabilidade e habitabilidade, e seja apresentada a declaração de habitabilidade prevista no anexo I desta Lei Complementar.

Art.6º- O prazo para oferecimento de recursos referentes a decisões quanto à aplicação desta Lei Complementar será de 15 (quinze) dias.

§ 1º- O prazo para análise do recurso será de 30 (trinta) dias.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

§ 2º- O Executivo Municipal nomeará comissão para julgamento dos recursos oferecidos nos termos do caput, composta por um representante do órgão responsável por obras, um representante do órgão responsável pelas finanças municipais e um representante do órgão responsável pelos assuntos jurídicos.

Art.7º- Os interessados na regularização de edificações nos termos desta Lei Complementar deverão requerê-la junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal, apresentando:

I- requerimento padrão;

II- peças gráficas, conforme modelo constante do Anexo III compostas de projeto simplificado e corte, em 3 (três) vias, constando declaração assinada pelo interessado e pelo profissional habilitado, sob as penas da lei, quanto à veracidade das informações, sobretudo da fiel configuração do terreno e das construções existentes, identificando-se as partes a regularizar e outras informações necessárias para a análise técnica da unidade competente;

III- cópia de documento de propriedade ou posse do imóvel;

IV - comprovante do pagamento do preço do expediente;

V - cópia de documento que comprove a regularidade de partes da construção existente, quando houver, expedido até a publicação desta Lei Complementar;

VI- declaração firmada pelo responsável técnico que ateste as condições de habitabilidade do imóvel, nos termos do Anexo I;

VII - memorial descritivo;

VIII- fotos da edificação a regularizar, compostas de, no mínimo, uma foto da fachada, uma de cada lateral e uma dos



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

fundos, todas impressas em tamanho 9 (nove) por 12 (doze) centímetros, acompanhadas de arquivo em meio digital.

Art.8º- A regularização das edificações nos termos desta Lei Complementar não implicará no reconhecimento do uso irregular da edificação, que deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento do uso praticado, de conformidade com a legislação vigente.

Art.9º- A regularização de que cuida esta Lei Complementar não implica no reconhecimento, pela Prefeitura Municipal, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art.10- A regularização de que trata a presente Lei Complementar somente será concedida se a construção apresentar condições mínimas de habitabilidade, sobretudo em relação à existência e ao funcionamento de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, colocação de portas e janelas, vidro e execução de barra impermeável.

Art.11- A cobrança de taxas e/ou emolumentos e/ou impostos sobre as edificações, que for regularizada pela presente Lei Complementar, será de acordo com as das leis que estiverem em vigor na época da regularização.

Art.12- Os processos em tramitação na Prefeitura Municipal de Pedra Bela à data da publicação desta Lei Complementar serão analisados em conformidade com a presente Lei Complementar, desde que o interessado apresente requerimento nesse sentido e já possua no protocolado toda a documentação solicitada no art. 4º desta Lei Complementar e, estando enquadrados nas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

disposições previstas no art. 3º, aplicar-se-á a isenção das multas impostas em razão da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo até a data da publicação desta Lei Complementar, vedada a restituição dos valores já pagos a esse título.

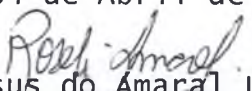
Art.13- As edificações irregulares, de categoria popular, previstas no art. 3º, estarão isentas do recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre elas, até a área construída de 69,99m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados e noventa e nove centímetros quadrados).

Art.14- Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, valendo seus efeitos para as edificações cujas irregularidades tenham existência de fato anterior a sua publicação.

Art.15- Os processos aprovado nos termos da presente Lei Complementar receberão concomitantemente o alvará de regularização e o alvará de "Habite-se", devendo ser recolhidos ao final do procedimento os impostos e as taxas a eles relativos, conjuntamente com a multa devida pelas irregularidades.

Art.16- Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Pedra Bela, 04 de Abril de 2.013

  
Roseli Jesus do Amaral Leme  
-Prefeita Municipal-

NOTA: Publicada e afixada no quadro de atos oficiais na data supra.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

## ANEXO I

### DECLARAÇÃO DE HABITABILIDADE

Ref.: Projeto de \_\_\_\_\_

Rua: \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ Lote: \_\_\_\_\_ Quadra: \_\_\_\_\_

Protocolado junto à Pref. Municipal de Pedra Bela sob n° \_\_\_\_\_

Eu, \_\_\_\_\_, responsável técnico pelo levantamento de regularização em referência, declaro que a edificação apresenta condições mínimas de habitabilidade, atendendo aos critérios exigidos pelo Artigo 7º da Lei Complementar nº.095, de 04/04/2.013.

Pedra Bela, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Assinatura

Nome e CREA

PA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

## ANEXO II

### TERMO DE ANUÊNCIA

O Sr(a) \_\_\_\_\_, abaixo assinado, portador(a) do RG \_\_\_\_\_, legítimo(a) proprietário do imóvel localizado na Rua/Av. \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, do bairro \_\_\_\_\_, lote n° \_\_\_\_\_, Quadra \_\_\_\_\_, Quarteirão \_\_\_\_\_, neste Município de Pedra Bela, SP, **DECLARA para os devidos fins**, que está ciente e de acordo com a existência de abertura para iluminação e ventilação a menos de 1,50m da divisa com seu lote, em imóvel residencial de propriedade de \_\_\_\_\_, localizado na Rua/Av. \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, neste Município de Pedra Bela - SP, cujo processo de regularização está protocolado na Prefeitura de Pedra Bela sob n° \_\_\_\_\_.

Segue, em anexo, matrícula atualizada do imóvel.

Pedra Bela, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Nome e assinatura com firma reconhecida em cartório.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

## ANEXO III (modelo da planta de projeto simplificado)

PK