



Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

LEI COMPLEMENTAR Nº 32 DE 09 DE NOVEMBRO DE 2022

(DISPÕE SOBRE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM EDIFICAÇÕES EM DESCONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE)

Paulo Henrique Franceschini, Prefeito Municipal da Estância Climática, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

Art. 1º O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa, o direito de construir para regularização de construções edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação vigente.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei Complementar, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB, sobre as limitações administrativas urbanísticas, a partir da venda do potencial construtivo em benefício do interesse coletivo na regularização imobiliária, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta Lei Complementar.

Art. 2º Para a regularização prevista no artigo anterior, o Poder Executivo Municipal dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas em Lei Complementar, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, e pagamento da outorga.

Parágrafo único. Para os efeitos decorrentes desta Lei Complementar considera-se:

- I - construção irregular:** aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Executivo Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II - construção clandestina:** aquela executada sem licença do Poder Executivo Municipal.

Art. 3º Não são passíveis de regularização as edificações que:

- I-** estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;
- II-** constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;



Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

III- estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem das águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV- estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo autorização do órgão competente;

V- estejam situadas em área de risco;

VI- possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de propriedade vizinha, salvo anuência expressa contida no art. 13 desta Lei Complementar;

VII- estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VIII- estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.

Art. 4º Poderão ser regularizadas exclusivamente as construções irregulares ou clandestinas concluídas ou iniciadas até a data de aprovação desta Lei.

Parágrafo único. Como zona de incidência desta Lei Complementar, para fins de regularização, fica estabelecido todo o perímetro urbano do Município de Analândia.

Art. 5º O Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir maior estabilidade, segurança, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e conformidade do uso, ficando a aprovação condicionada à execução das obras, que deverá ser concluída dentro do prazo de validade desta lei.

Parágrafo único - Nos casos em que exista risco para a segurança das pessoas, o Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação ou a demolição da parte que ofereça risco, devendo a obra começar no prazo de 15 (quinze) dias da ciência da exigência e permanecer desocupada, independentemente do prazo fixado para a regularização final.

Art. 6º A regularização de que trata a presente Lei Complementar somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

Art. 7º São passíveis de regularização apenas as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- recuos;
- II- afastamentos;
- III- taxa de ocupação;
- IV- número de pavimentos;
- V- áreas de claridade.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

Parágrafo único. Caso a construção incorra em mais de uma infração, elas serão calculadas separadamente.

Art. 8º A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação, pelo proprietário ou possuidor com *animus de domini* do imóvel, dos seguintes documentos:

- I - requerimento do interessado solicitando a regularização, contendo:
 - a) qualificação do requerente e localização da construção irregular;
 - b) cópia da notificação ou autuação emitida pelas Fiscalizações Municipais, quando houver;
 - c) declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei Complementar, pela veracidade das informações prestadas;
 - d) cópia de documento que comprove a titularidade do imóvel e a Matrícula e ou Transcrição atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, emitida a não mais do que 30 dias;
- II - projeto arquitetônico de regularização da edificação, constando:
 - a) planta da situação a ser regularizada;
 - b) planta da localização contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e o respectivo quadro de áreas;
 - c) planta de todos os pavimentos da edificação;
 - d) dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
 - e) no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 32;
 - f) para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o devido Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, relativo aos projetos de prevenção contra incêndio junto ao Corpo de Bombeiros, quando couber;
- III - comprovante do recolhimento da guia de arrecadação do lançamento correspondente à outorga do direito de construir;
- IV - anuência dos confrontantes, quando exigido nesta Lei Complementar.
- V - certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito de Negativa de tributos municipais.
- VI - Atestado ou Registro de Responsabilidade Técnica emitida por profissional legalmente habilitado, responsabilizando-se pelas atividades de Elaboração de Projeto "As Built" e Direção Técnica de Execução.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal solicitará as alterações no projeto de regularização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o



Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, sob pena de indeferimento do pedido.

Art. 10º. A expedição do Habite-se ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

Art. 11º. A outorga onerosa do direito de construir, para efeito de regularização de edificação, será calculada em conformidade com a seguinte tabela:

Área total construída	Outorga
Até 200,00 m ²	Isento
De 200,01 a 500,00m ²	1 UFESP por m ² irregular
Acima de 500,01 m ²	2 UFESP por m ² irregular

§ 1º Os interessados na regularização deverão protocolizar o pedido no prazo de até 24 meses após a publicação desta Lei Complementar, não eximindo do cumprimento das legislações vigentes.

§ 2º Vencido o prazo previsto no § 1º deste artigo, não será permitida qualquer regularização por meio desta Lei.

Art. 12. A aprovação dos projetos de regularização ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta Lei Complementar e recolhimento de todas as multas aplicadas, se houver.

Art. 13. Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e ou de fundos, quando estes possuírem aberturas a distâncias inferiores a 1,50 m, (um metro e cinquenta centímetros) o proprietário ou possuidor com *animus domini* deverá apresentar acordo por escrito dos vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestam expressa concordância com a regularização da edificação.

Art. 14. Eventuais ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo Municipal visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei Complementar, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor com *animus domini*, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

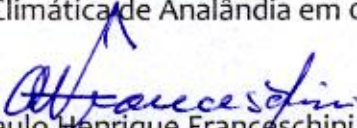
Art. 15. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei Complementar para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

Art. 16. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

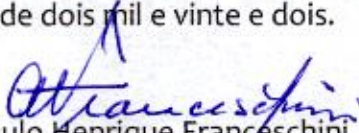
Art. 17. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Analândia.

Art. 18. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia em 09 de novembro de 2022.


Paulo Henrique Franceschini
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia aos nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois.


Paulo Henrique Franceschini
Prefeito Municipal