

Lei Complementar nº 138/2017.

DISPÕES SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE  
CONSTRUÇÕES NO MUNICÍPIO, NA FORMA  
QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BONIFÁCIO,**

Faço saber a todos os habitantes do município, que a  
Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** As construções irregulares e clandestinas existentes no município de São Bonifácio, cuja obra tenha sido concluída até o dia 07 de abril de 2010, poderão ser regularizadas para fins de concessão da Carta de "Habite-se", na forma da presente Lei Complementar, mediante requerimento do proprietário, promitente comprador ou possuidor a qualquer título do imóvel enquadrado nas condições desta Lei.

§ 1º Para fins do disposto nesta Lei considera-se:

I - irregular: a construção, a reforma ou a ampliação de edificações decorrentes de obras executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura;

II - clandestina: a construção, a reforma ou a ampliação de edificações decorrentes de obras executadas sem aprovação do projeto exigido na forma da legislação municipal;

III - existente na data prevista no "caput": a construção, a reforma ou a ampliação, cuja obra esteja concluída até aquela data e a edificação possua condições mínimas de habitabilidade.

§ 2º Considera-se concluída e em condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa, com vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

§ 3º - Para a regularização prevista no caput deste artigo, o Poder Público dispensará as limitações administrativas estabelecidas no Plano Diretor Participativo suas regulamentações específicas, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, desde que:

- I - tenham por finalidade a Inclusão Social dos beneficiários;
- II - não causem danos ao meio ambiente e/ou patrimônio cultural;
- III - não afetem a ordem urbanística em geral;
- IV - obedeçam aos requisitos mínimos de adequação desta Lei.

§ 4º - Para garantir a inclusão social e a sustentabilidade do município de São Bonifácio frente à inserção de uma nova política urbano-ambiental de acordo com a Constituição Federal de 1988 e a Lei Federal nº 10.257/01 que instituiu o Estatuto da Cidade, as obras irregulares serão analisadas conforme os seguintes procedimentos:

I - as obras construídas sem alvará de construção ou autorização da Prefeitura Municipal antes da entrada em vigor da Lei Complementar nº 093, de 07 de abril de 2010, que instituiu o Plano Diretor Participativo, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 166 de 12 de julho de 1977 - Código de Postura do município, ante à inexistência de legislação municipal específica;

II - as obras rurais que, quando da edificação, não estavam localizadas em perímetro urbano, mas que agora estão compreendidas dentro deste limite serão analisadas conforme às disposições legais correlatas ao zoneamento da época.

§ 5º - A comprovação do período em que foi executada a edificação se dará com a apresentação de pelo menos 01 (um) documento pertinente (IPTU, comprovante de fornecimento de serviços públicos, prova testemunhal, foto aerofotogramétrica, dentre outros meios de prova admitidos em direito).

§ 6º - Em caso de regularização de ampliação de obra a comprovação do período em que foi executada a edificação não se dará com a apresentação de documento comprovante de fornecimento de serviços públicos.

§ 7º - Existindo um projeto aprovado anterior às Leis Complementares do Plano Diretor, e o mesmo sofreu ampliação, não conseguindo portanto o habite-se, poderá ser apresentado novo projeto para regularização, desde que atendam aos artigos desta lei e seja recolhida a taxa de habite-se da área aprovada mais a taxa da área a regularizar.

**Art. 2º** Não são passíveis de regularização disposta nesta Lei, às edificações que preenchem estes requisitos:

I - estejam localizadas em logradouros públicos e áreas públicas, ou avancem sobre eles, exceto as obras regularizadas e as aprovadas anteriormente;

II - invada faixa “non edificandi”, faixas de proteção e preservação de mananciais junto a rios, córregos, fundos de vale, ou ainda, junto à faixa de escoamento de águas pluviais, de acordo com a legislação existente;

III - em áreas de proteção ambientais e históricas, sem parecer favorável do órgão competente;

IV - em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes.

V - estejam em desacordo com o disposto em legislação existente, no que se refere aos acessos a qualquer tipo de estacionamentos nas rotatórias, chanfros de esquina e espaços destinados ao desenvolvimento de curvas do alinhamento predial;

VI - estejam em desacordo com o disposto em legislação existente, no que se refere à saída de água pluvial, mobiliário como bancos, jardineiras e lixeiras, despejam de esgotos, águas residuais e servidas sobre o passeio.

**Art. 3º** São competentes legítimos para requerer a regularização de construção irregular ou clandestina o proprietário, promitente comprador, ou o legítimo possuidor do imóvel.

§ 1º Os legitimados mencionados no "caput" poderão ser substituídos por representante legal devidamente constituído para este fim específico.

§ 2º O requerimento para regularização das construções nos termos desta Lei Complementar, será proposto ao Setor de Engenharia da Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento padrão - constante do anexo I, parte integrante desta Lei;

II - Cadastro do Imóvel - constante do anexo II, parte integrante desta Lei;

III - Cópia da Identidade e do CPF ou CNPJ;

IV - Comprovante de residência (cópia de conta de água, telefone ou energia elétrica atual);

V - Comprovante de propriedade do imóvel (cópia de matrícula atualizada - 90 dias - ou cedência de uso do lote);

VI - Prova da existência da construção (comprovante água, luz com mais de 05 cinco anos);

VII - Duas ou mais fotos 10 X 15 de diferentes ângulos externos da construção, devendo, uma delas, obrigatoriamente ser da fachada da edificação;

VIII - Projeto arquitetônico (Planta Baixa com planilha de área);

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - Regularização de obra;

X - Plantas de situação em escala adequada, em 02 vias, com indicações, conforme estabelecido no Anexo III, parte integrante desta Lei;

XI - Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, para as edificações comerciais, de uso misto, multifamiliares residenciais, e multifamiliares não residenciais;

§ 3º Além do disposto nos incisos I a XII do § 2º deste artigo, a autoridade administrativa responsável pela liberação do habite-se poderá exigir a apresentação de outros documentos e informações que julgar necessários para a perfeita análise do requerimento.

**Art. 4º** O prazo para protocolar o pedido de regularização de que trata esta Lei será de um ano a contar da data da sua publicação, podendo ser prorrogado por ato do Chefe do Poder Executivo, uma vez por igual período.

**Art. 5º** Os órgãos responsáveis pela aplicação e cumprimento desta Lei Complementar, ficam autorizados a celebrar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), quanto à acessibilidade, segurança e ao saneamento básico, com pessoas físicas ou jurídicas, proprietário ou representante legal, responsável pela regularização das obras que tenham sido construídas em desacordo com a lei vigente na época de sua execução.

§ 1º - O Termo de Ajustamento de Conduta destinar-se-á a permitir a regularização das edificações mencionadas no caput deste artigo, através de alterações ou compensações.

§ 2º - O interessado em regularizar o imóvel, construção ou benfeitoria previstas no caput deste artigo, firmará Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) específico com o Poder Público, no qual estará consubstanciado o comprometimento quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo Alvará, e o cumprimento das medidas mitigatórias e compensatórias apontadas pelo Setor Competente, com cronograma de obra, quando houver previsão desta e obrigatoriamente referendado pela Consultoria Jurídica.

§ 3º - Em caso de contestação do interessado a respeito das medidas mitigatórias apontadas pelo Órgão Municipal Competente, o processo será encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Territorial de São Bonifácio para análise e emissão de recomendações.

§ 4º - Quando o Órgão Municipal Competente considerar necessária a anuência e/ou deliberação, o processo de regularização de obras será encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Territorial de São Bonifácio para emissão de Parecer.

§ 5º - O prazo máximo para a Municipalidade se manifestar, aprovando ou rejeitando regularização é de 30 (trinta) dias.

§ 6º - O Conselho de Desenvolvimento Territorial de São Bonifácio possui prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a data de protocolo do processo junto à Prefeitura Municipal, para emitir Parecer Final.

**Art. 6º** As compensações deverão ser enquadradas no Instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Participativo de São Bonifácio.

§ 1º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir autoriza o Poder Público Municipal a conceder alterações nos índices urbanísticos de ocupação do solo mediante compensações a serem prestadas pelo beneficiário.

§ 2º - As alterações de que trata este artigo referem-se à autorização para utilização de valores diferenciados de índices urbanísticos.

**Art. 7º** A regularização da obra será feita mediante Carta de Habite-se cuja liberação fica condicionada ao atendimento das seguintes condições pelo proprietário, promitente comprador ou possuidor a qualquer título do imóvel:

I - apresentação de todos os documentos previstos no § 2º do Art. 3º e demais normas desta Lei Complementar;

II - comprovação do pagamento dos seguintes encargos, observado o disposto no Art. 8º:

a) Multa compensatória, devida nos termos do § 1º e seguintes deste artigo;

b) Taxa de licença para obras (TLO), prevista no Art. 253, da Lei Complementar Nº 036, de 30 de dezembro de 2002;

c) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), previsto na Lei Complementar nº 040, de 26 de dezembro de 2003;

§ 1º Para obter os benefícios desta Lei Complementar, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, a ser calculada de acordo com a seguinte tabela, sem prejuízo de eventual penalidade anteriormente aplicada:

## MULTA COMPENSATÓRIA

Tipo de Edificação	Área Construída	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)
Residencial unifamiliar	até 70 m <sup>2</sup>	isento
Residencial unifamiliar	acima de 70 m <sup>2</sup>	3,30
Residencial multifamiliar	qualquer área	3,30
Não residencial	qualquer área	7,70
Utilização mista	área residencial até 70 m <sup>2</sup>	isento
	área residencial acima 70 m <sup>2</sup>	3,30
	área não residencial	7,70

§ 2º Os valores fixados na tabela acima serão corrigidos monetariamente, em função da variação do INPC ou outro indicador o substituir durante a vigência desta Lei Complementar.

**Art. 8º** Às construções mencionadas no art. 1º desta Lei Complementar, cujo requerimento de regularização seja protocolado no prazo previsto no Art. 4º são assegurados os seguintes descontos sobre o valor dos encargos previstos no art. 7º, inciso II alíneas "a", "b" e "c", diferenciados segundo o número de anos contados da data da execução da obra até a data da publicação desta Lei Complementar:

TABELA DE DESCONTOS SOBRE O VALOR DOS ENCARGOS.

Tempo de Conclusão da Obra (em nº de anos)	Multa Comp.	TLO	ISS
Até 1	10%	20%	50%
Acima de 01 até 02	15%	25%	50%
Acima de 03 até 05	20%	30%	50%

Acima de 05 até 10	30%	40%	Prescrito
Acima de 10	50%	50%	Prescrito

Parágrafo Único - Os descontos previstos no caput deste artigo somente serão concedidos quando os referidos encargos forem pagos integralmente, de uma só vez ou parcelado até 5 (cinco) meses, devendo ser integralmente liquidado até a data da liberação do Habite-se.

**Art. 9º** Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a noventa dias por culpa exclusiva do interessado, este será arquivado anulando-se todos os atos administrativos dele decorrentes.

**Art. 10º** O Chefe do Poder Executivo poderá editar atos administrativos necessários à aplicação desta Lei Complementar.

**Art. 11º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, sobremaneira a Lei Complementar nº 122/2014 e Lei Complementar nº 127/2015.

São Bonifácio, 28 de Abril de 2017.

**Ricardo de Souza Carvalho**  
**Prefeito Municipal**

Esta Lei foi publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal, na data supra.

**Elisangela A. S. Nienkoetter**  
**Chefe de Gabinete**



## ANEXO I

### REQUERIMENTO

Eu (Nome Completo)		
abaixo assinado(a), maior, brasileiro (a), residente e domiciliado nesta cidade, a		
Rua	nº	Bairro
venho, mui respeitosamente, solicitar a Vossa Excelência <b>REGULARIZAÇÃO DE OBRA</b> de minha propriedade:		
<b>Endereço da obra a regularizar</b>		
<b>Rua:</b>		
<b>Nº:</b>		
<b>Bairro:</b>		
Área a regularizar (m²):		
Nestes termos, peço e espero o deferimento.		
São Bonifácio,	de	de
<b>Assinatura do requerente</b>		
Telefone para contato:		
Endereço completo e nome legível		

## ANEXO II

### CADASTRO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

NOME:				
CPF (pessoa física):		CNPJ (pessoa jurídica):		
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO (Endereço atual)				
CEP:			UF:	
CIDADE:				
BAIRRO:			Nº:	
RUA:				
TELEFONE:		COMPLEMENTO:		
<b>DADOS DA OBRA</b>				
<input type="checkbox"/> residencial	<input type="checkbox"/> comercial	<input type="checkbox"/> mista	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> de serviços
RUA:				
Nº:				
BAIRRO:				
<b>OBRA EXISTENTE</b>				
Área existente:    m <sup>2</sup> (já regularizada)		Alvará Municipal nº:	Habite-se nº:	
Demolição:                    m <sup>2</sup>				
Acréscimo:                    m <sup>2</sup> (a regularizar)				
Número de unidades:				
Número de pavimentos:				
Área do Lote: (m <sup>2</sup> )				
Taxa de Ocupação:				
Índice de Aproveitamento:				
Data de início obra:				
TÉCNICO RESPONSÁVEL (Nome)				
CREA:				
NÚMERO ART:				
(Assinatura)				

### ANEXO III

#### QUADRO DE ÁREAS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

<b>ÁREA DO LOTE - AL</b> É a área total do lote em metros quadrados (matrícula)	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL - ACT</b> É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação	
<b>ÁREA A REGULARIZAR - AR</b> É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos construídas em desconformidades com o Plano Diretor ou com o Código de Obras	
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO - TO</b> É a porcentagem de área horizontal do lote ocupada com edificações	
<b>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA</b> É o coeficiente resultante da divisão da área construída total pela área do lote	
<b>ÍNDICE DE PERMEABILIDADE - IP</b> É a relação entre a parte permeável, que permite infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação, e a área do lote	
<b>ALTURA - H</b> É a medida vertical tomada entre o plano de referência e o forro acabado do último pavimento	
<b>RECUO DE AJARDINAMENTO - RA</b> É o recuo do alinhamento do terreno até a fachada da edificação	
<b>RECUO LATERAL - RL</b> Recuo lateral da edificação em relação aos limites do lote	

*Obs.: o presente quadro deverá constar da planta de situação e localização*