



AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 476/2021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 37/2021

Dispõe sobre a regularização de construções como instrumento de outorga onerosa do direito de construir, regulado na Seção V do Plano Diretor do Município de Franca - Lei Complementar Municipal nº 50, de 17 de janeiro de 2003, e Seção IX da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

(Projeto de Lei de autoria do Sr. Prefeito Municipal Alexandre Ferreira)

A CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA, Estado de São Paulo, nos termos da Lei Orgânica do Município de Franca,

A P R O V A

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a 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, 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.

Art. 2º Para a regularização prevista no artigo anterior, o Poder Executivo Municipal dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas em Lei, 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;

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. 15 desta Lei;

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 31 de dezembro de 2020.

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



Art. 5º Nos casos em que exista risco para a segurança das pessoas, o Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir maior estabilidade, segurança, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e conformidade do uso, devendo a sua execução começar no prazo de 5 (cinco) dias, devendo a obra permanecer paralisada e 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.

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, 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;
- 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 baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) dois (02) cortes, para edificações que não sejam unifamiliares, 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 N° ____;
- 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.

V- certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito de Negativa de tributos municipais.

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

Metragem da Construção em que ocorrerá a outorga	Valor do adicional construtivo sobre a restrição administrativa por metro quadrado
Até 140 m²	Isento
Acima de 140m² a 200 m²	1 UFMF por m²
Acima de 200 m² a 300 m²	2 UFMF por m²
Acima de 300 m² a 400 m²	3 UFMF por m²
Acima de 400 m² a 500 m²	5 UFMF por m²
Acima de 500 m²	10 UFMF por m²



§ 1º Os interessados na regularização deverão protocolizar o pedido no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias após a publicação desta Lei, exceto para as construções de até 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados), que poderão protocolizar pedido a qualquer tempo, desde que preenchidos os requisitos desta Lei, inclusive o disposto no § 4º.

§ 2º Vencido o prazo previsto no § 1º deste artigo, não será permitida qualquer regularização, ainda que a edificação tenha sido concluída ou iniciada anteriormente.

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.

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. As 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.

Art. 15. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei 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 Franca.

Art. 18. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 338/2020.

Câmara Municipal de Franca, 14 de dezembro de 2021.

CLAUDINEI DA ROCHA
Presidente

GILSON PELIZARO
Vice-Presidente

ILTON FERREIRA
1º Secretário

LURDINHA GRANZOTTE
2ª Secretária