



Franca, 11 de fevereiro de 2025.

Mensagem nº 009-2025.

**ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES COMO INSTRUMENTO DE OUTORGA  
ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.**

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos, para apreciação e deliberação de Vossa Excelência e dos demais Vereadores dessa Casa de Leis, o Anexo Projeto de Lei que 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.

É de conhecimento dos Senhores Vereadores a importância da matéria, razão pelo qual, pedimos a usual presteza na tramitação do presente projeto.

Colocamo-nos ao dispor dos Nobres Edis para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Valendo-nos da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e aos demais nobres pares os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA  
PREFEITO**

Exmo. Sr.

**DANIEL HENRIQUE SILVA BASSI**

Presidente da Câmara Municipal de Franca



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº / 2025.**

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.

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

**APROVA**

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, para regularização de construções edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação vigente.

§ 1º 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.

§ 2º Para efeito do § 5º, do art. 72, da Lei Complementar Municipal nº 50, de 17 de janeiro de 2003, Plano Diretor do Município de Franca, fixa-se como área de abrangência da outorga onerosa regulamentada por esta lei, a descrição perimétrica da área urbana de Franca.

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- estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;
- VII- 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 até 30 de outubro de 2023.

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.

Parágrafo único. Para o cálculo da área irregular, quando a edificação infringir os recuos ou afastamentos e a taxa de ocupação concomitantemente, e, se a área sobre o recuo ou afastamento influenciar na taxa de ocupação, será considerada apenas a maior área.



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, conforme modelos disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Franca;
- III - comprovante do recolhimento da guia de arrecadação do lançamento correspondente à outorga do direito de construir;
- IV - certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito de Negativa de tributos municipais;
- V - certidão de distribuição cível em geral;
- VI - certidão de Objeto e Pé de ações judiciais que envolvam confrontantes.

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 de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cf = C \times UFMF \times Ac$$

Onde:

C: constante definida de acordo com a tabela abaixo:

| Área total construída no lote | C          |
|-------------------------------|------------|
| Até 200 m²                    | 0 (Isento) |
| Acima de 200 m²               | 2          |

UFMF: Unidade Fiscal do Município de Franca para o ano em exercício;

Ac: soma da área irregular (m²);



§ 1º Os interessados na regularização poderão protocolizar o pedido a qualquer tempo, desde que preenchidos os requisitos desta Lei, inclusive o disposto no art. 4º.

§ 2º Para o cálculo do valor Ac, deve-se somar todas as áreas irregulares, exceto para a situação prevista no parágrafo único do art. 7º.

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. Tratando-se de lei municipal que versa sobre questões anteriores a ano e dia, eventuais controvérsias vinculadas ao art. 1.301 do Código Civil devem ser dirimidas entre os próprios confrontantes.

Parágrafo único. Existindo ações judiciais relacionadas ao imóvel, que envolvam direito de vizinhança, o pedido será suspenso até o trânsito em julgado respectivo.

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 as Leis Complementares nº 372, de 16 de dezembro de 2021.

Prefeitura Municipal de Franca, 2025.

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA  
PREFEITO**