



# Diário Oficial

## Município de Iracemápolis

Nº 134 - ANO IX

Terça - Feira, 31 de agosto  
de 2021

Prefeitura Municipal de Iracemápolis  
www.iracemapolis.sp.gov.br

### PODER EXECUTIVO

#### LEI N.º 2473/2021, DE 31 DE AGOSTO DE 2021.

Autor do Projeto de Lei n.º 036/2021 - Poder Executivo Municipal – Prefeita Nelita Cristina Michel Franceschini

*“Dispõe sobre as diretrizes e normas para regularização onerosa de construções já edificadas em desconformidade com a legislação que trata do zoneamento urbano e os respectivos recuos e taxa de ocupação”.*

NELITA CRISTINA MICHEL FRANCESCHINI, Prefeita Municipal de Iracemápolis, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial a Lei Orgânica do Município;

Faço saber que a Câmara Municipal de Iracemápolis aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1.º** - Esta Lei estabelece diretrizes e normas para regularização onerosa de construções já edificadas em desconformidade a legislação que trata dos recuos e a taxa de ocupação e que tenham sido implantadas anteriormente à Julho de 2021.

§ 1.º - São passíveis de regularização onerosa as obras de construção, modificação ou acréscimo, executadas sobre os recuos frontais, laterais, fundos e que excedem a taxa de ocupação conforme zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor instituído pela Lei Complementar 17/2016;

§ 2.º - Será considerada obra executada, a edificação que apresentar cobertura concluída até a data indicada no caput deste artigo;

§ 3.º - A regularização onerosa prevista no caput deste artigo, não se aplica aos condomínios fechados; condomínios verticais e/ou horizontais.

**Art. 2.º** - Serão passíveis de regularização os imóveis, que estiverem em desacordo com a legislação municipal vigente, no que se refere a:

**I** - Taxa de Ocupação permitida para a zona onde se insere o imóvel;

**II** - Recuos frontal, lateral, fundos e piscina;

**III** - Construção com 02 (dois) pavimentos (térreo e primeiro pavimento).

**Art. 3.º** - Imóveis com mais pavimentos, acima do segundo pavimento, deverão atender os recuos frontais, laterais e fundos, conforme Lei de zoneamento vigente e Código Sanitário Estadual.

**Art. 4.º** - Para regularização de piscinas não serão exigidos recuos em quaisquer divisas do imóvel, desde que não existam problemas de infiltração e/ou danos estruturais com construções vizinhas;

**Art. 5.º** - Os loteamentos e condomínios fechados, condomínio verticais e horizontais seguirão as restrições de acordo com regulamento interno aprovado em assembleia homologada pelo próprio condomínio.

**Art. 6.º** - O projeto apresentado para regularização deverá obedecer as seguintes diretrizes:

**I** - Para regularização residencial poderá ser apresentado da forma simplificada, conforme modelo do Anexo II;

**II** - Os projetos para regularização de construção industrial e/ou comercial, não poderão ser apresentados da maneira simplificada e seguirá o modelo conforme Anexo I. As invasões frontais, laterais e fundos, serão regularizadas desde que todos os ambientes atendam ao Decreto Estadual nº 12342/78 – referentes as medidas mínimas dos ambientes e insolação, ventilação e iluminação, podendo ser complementadas artificialmente, respeitando-se os Art. 47 e 48 do referido Decreto. Atenderão também as Legislações vigentes do Corpo de Bombeiros (Proteção contra incêndios); Legislações trabalhistas; Lei de Acessibilidade para portador de mobilidade reduzida.

**a** - Havendo necessidade, o solicitante deverá apresentar o projeto de LTA (Laudo Técnico de Atividades) aprovado pela Vigilância Sanitária

**Art. 7.º** - Não serão passíveis de regularização, as construções que apresentarem uma das seguintes condições:

**I** - Que possuir restrições registradas em Matrícula;

**II** - Que estiverem inseridas em parcelamento irregular do solo;

**III** - Que estiverem sobre faixa de domínio de rodovias, ruas, calçadas e logradouros públicos;

**IV** - Unidades autônomas em condomínios horizontais e verticais;

**V** - Ocupem área não edificante, faixas de escoamento de águas pluviais, áreas de preservação permanente ou áreas públicas.

**Art. 8.º** - O imóvel a ser regularizado e que seja objeto de demanda judicial terá a análise suspensa até a apresentação da decisão judicial transitada em julgado, desde que não exceda a vigência desta Lei.

**Art. 9.º** - Para solicitação de aprovação da regularização onerosa será obrigatório anexar os seguintes documentos para análise:

**I** - Cópia da Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, com prazo vigente no ato do protocolo. Caso a Certidão de Matrícula não esteja em nome do atual proprietário, também deverá ser anexado o contrato de Compra e Venda com firma reconhecida.

**II** - Uma via de ART/RRT do profissional responsável técnico habilitado devidamente assinada.



# Diário Oficial

## Município de Iracemápolis

**Nº 134 - ANO IX**

Terça - Feira, 31 de agosto  
de 2021

**Prefeitura Municipal de Iracemápolis**  
www.iracemapolis.sp.gov.br

### PODER EXECUTIVO

#### **III - Para análise do projeto residencial:**

**a** – Uma via de Projeto Simplificado (Anexo I ou II), detalhando as localizações de entradas e saídas de infraestrutura (água, esgoto e drenagem), do portão de acesso, localização e volume de reservação da caixa d'água;

**b** – Uma via do Memorial Descritivo

**c** – Relatório fotográfico da fachada externa (muro frontal), fachada interna (frente do imóvel), laterais e fundos, hidrômetro(s) instalado(s), piscinas e saída(s) de água pluvial(s)

**d** – Arquivo em formato.dwf do projeto apresentado;

**e** – Uma via das declarações, anexos III e IV;

#### **IV – Para análise de projeto Industrial e Comercial:**

**a** – Uma via de Projeto contendo planta do(s) pavimento(s), cortes e fachadas, detalhamento com planta e corte dos dispositivos de acessibilidade (banheiros, rampas, elevadores e outros), e outros elementos gráficos que houver necessidade, conforme modelo do Anexo I, e dos Memoriais Descritivos de construção e atividades comerciais, incluindo informações quanto ao número de funcionários empregados e estimativa.

**b** – Relatório fotográfico da fachada externa (muro frontal), fachada interna (frente do imóvel), laterais e fundos, hidrômetro(s) instalado(s), saída(s) de água pluvial(is)

**c** – Relatório fotográfico de dispositivos de acessibilidade instalados no local, conforme preconiza ABNR NBR 9050/2020, incluindo, mas não se limitando em rotas acessíveis sem degrau, rampas, corrimão, guarda-corpo, vaga de estacionamento sinalizada com faixa lateral, elevadores ou cadeiras mecânicas, sanitários acessíveis com barras e elementos de dimensões e altura adequada com placa de indicação SIA, e de todos e quaisquer dispositivos de acessibilidade;

**d** – Imóveis comerciais e industriais serão vistoriados por protocolo de solicitação do Habite-se, realizada após a entrega dos documentos solicitados e relatório fotográfico, comprovando a finalização da obra. Em caso de incompatibilidade entre os documentos apresentados e a construção ou construção inacabada, o protocolo será indeferido, sendo necessário a regularização para nova vistoria;

**e** – Arquivo em formato.dwf do projeto apresentado;

**f** – Uma via das declarações, anexos III e IV;

**V** - Para aprovação final, após análise e correções necessárias, serão solicitadas 04 (quatro) vias do projeto (anexo I ou II), dos memoriais, das declarações (anexos III e IV) e 01 (uma) via digital do relatório fotográfico e do arquivo.dwf do projeto aprovado e/ou corrigido, boleto de pagamento do protocolo;

**VI** - Para as indústrias e comércio que necessitem de projeto de LTA (Laudo Técnico de Atividades) aprovado pela VISA (Vigilância sanitária), após análise do projeto de

regularização feita pelo município, conforme descrito no parágrafo IV desse caput, o solicitante deverá providenciar a aprovação do projeto de LTA junto a VISA e apresentar 01 (uma) via do projeto de LTA aprovado com o restante das documentações necessárias.

**VII** - Declaração de Inexistência de Ação Judicial que verse sobre o imóvel objeto da regularização onerosa assinada pelo proprietário. (Anexo III) e de

**VIII** - Exclusivamente durante a vigência desta lei, as construções caracterizadas como duas residências, concluídas até a data indicada no caput deste artigo, poderão ser aprovadas através de projeto simplificado, sem que sejam caracterizadas como duas residências quando estiverem inseridas em loteamentos unifamiliares.

**Art. 10** - Os imóveis passíveis de regularização onerosa deverão atender as seguintes condições:

**I** – Apresentem requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene, de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;

**II** - O imóvel deverá ter frente e acesso para vias oficiais;

**III** - Estar de acordo com as determinações municipais, quanto ao zoneamento e restrições determinadas específicas para atividades comerciais e industriais estabelecidas nos Quadros 1 e 5 do Plano Diretor LC 17/2016.

**IV** – Não impactar no direito de vizinhança dos imóveis lindeiros quanto ao sossego, à insolação, à ventilação, ao encaminhamento de águas pluviais, à privacidade, entre outros;

**a** – Em caso de necessidade para o atendimento ao parágrafo IV, serão solicitados anuências de vizinhos e demais análises.

**Art. 11** - O procedimento para regularização onerosa obedecerá às seguintes fases:

**I** - Apresentação do Projeto, memorial(is) e declarações via protocolo e encaminhamento dos relatórios fotográficos e projeto.dwf em via digital;

**II** – Geração da guia de recolhimento e pagamento do protocolo referente a regularização onerosa;

**III** - Análise técnica dos documentos;

**IV** – Vistoria, no caso de construções comerciais e industriais em conformidade com o relatório fotográfico apresentado;

**V** – Aprovação ou indeferimento do processo, visando o atendimento às restrições desta Lei, analisada pela Setor de Engenharia;

**VI** – Entrega das documentações e nas quantidades de vias solicitadas, devidamente assinadas;

**VII** – Emissão do HABITE-SE;



# Diário Oficial

## Município de Iracemápolis

Nº 134 - ANO IX

Terça - Feira, 31 de agosto  
de 2021

Prefeitura Municipal de Iracemápolis  
www.iracemapolis.sp.gov.br

### PODER EXECUTIVO

**Parágrafo Único:** Para os imóveis com característica comercial e/ou industrial, a emissão de HABITE-SE, será feita pelo Fiscalização do Município, após o solicitante ter efetuado as correções necessárias, conforme projeto aprovado.

#### CAPÍTULO II

##### DO VALOR DAS REGULARIZAÇÕES ONEROSAS

**Art. 12** - A base de cálculo para a regularização onerosa, será a pauta fiscal utilizada para o lançamento do ISSQN da construção civil, mediante Lei n.º 2470/2021 de 10 de agosto de 2021;

**Art. 13** - A classificação do tipo de construção obedecerá a planta genérica prevista na Lei Municipal 2081/2013.

**Art. 14** - A área edificada sobre o recuo frontal terá seu valor acrescido em 100% em relação ao valor citado no Art. 12º.

**Art. 15** - A área edificada sobre os recuos laterais terá seu valor acrescido em 50% em relação ao valor citado no Art. 12º.

**Art. 16** - A área edificada sobre o recuo dos fundos terá seu valor acrescido em 25% em relação ao valor citado no Art. 12º.

**Art. 17** - Quando a taxa de ocupação for superior ao permitido em sua respectiva zona, incidirá a seguinte penalidade:

**I** - Até 10,00% acima do permitido, multa de 10% sobre o valor total da regularização onerosa;

**II** - Entre 10,01% e 20,00% acima do permitido, multa de 20% sobre o valor total da regularização onerosa;

**III** - Entre 20,01% e 30,00% acima do permitido, multa de 30% sobre o valor total da regularização onerosa;

**IV** - Acima de 30,01% do permitido, multa de 50% sobre o valor total da regularização onerosa;

**Art. 18** - Os valores devidos poderão ser recolhidos à vista ou em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas.

**§ 1.º** - Para os casos de parcelamentos previstos no caput deste artigo, aplicar-se-á o seguinte:

**I** - Para pessoa jurídica, o valor das parcelas não poderá ser inferior a R\$100,00;

**II** - Para pessoa física, o valor das parcelas não poderá ser inferior a R\$50,00;

**§ 2.º** - A comprovação de pagamento de que trata o caput deste artigo é de inteira responsabilidade do interessado, sendo obrigatória a sua apresentação na retirado do processo junto ao Setor de Protocolo.

#### CAPÍTULO III

##### DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 19** - O prazo permitido para protocolo da regularização onerosa findará em 15 de dezembro de 2022, podendo ser prorrogado por mais 01 (um) anos a critério da Administração Municipal.

**Art. 20** - O Poder Executivo poderá expedir os atos que se fizerem necessários para a execução do disposto nesta Lei.

**Art. 21** - As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 22** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Iracemápolis aos trinta e um dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um.

**NELITA CRISTINA MICHEL FRANCESCHINI**

*- Prefeita Municipal -*