Ofício n° 169/2025 – SNJ **Leme, 17 de novembro de 2025.**

Excelentíssima Senhora:

Através do presente encaminho a essa Colenda Casa para apreciação o Projeto de Lei Complementar que *"Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização onerosa de construções já edificadas em desconformidade com a legislação urbanística no município de Leme, revoga a Lei Complementar nº 946, de 04 de novembro de 2025 e dá outras providências"*

Solicitamos que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em regime de urgência, de conformidade com o artigo 194, do Regimento Interno da Câmara dos Vereadores de Leme.

Por fim, aproveito a oportunidade para externar a Vossa Excelência e nobres pares, meus votos de elevada estima e distinta consideração.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Prefeito do Município de Leme

À

Excelentíssima Senhora.

Cintia Cristina Grossklauss

Presidente da Câmara dos Vereadores do Município de Leme/SP.

Nesta

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/ 2025

"Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização onerosa de construções já edificadas em desconformidade com a legislação urbanística no município de Leme, revoga a Lei Complementar nº 946, de 04 de novembro de 2025 e dá outras providências."

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei Complementar define normas e diretrizes para a regularização, mediante ônus financeiro, das construções no Município de Leme que não estejam em conformidade com as normas urbanísticas e de construção vigentes, desde que tenham sido comprovadamente concluídas até a data da imagem de satélite mais recente disponível na plataforma Google Maps (ou equivalente) na data de entrada em vigor desta Lei Complementar, mediante constatação técnica da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

§ 1º. Podem ser regularizadas, mediante contraprestação financeira, as construções, modificações ou ampliações feitas em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias até o limite temporal descrito no *caput* deste artigo.

§ 2º. Será considerada concluída a obra que, para fins do *caput*, contenha cobertura finalizada e seja passível de emissão da Certidão de "habite-se", junto a apresentação de ao menos três dos seguintes documentos:

a) comprovante de recolhimento de contribuições sociais vinculado à matrícula da obra no Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social (CEI) ou à inscrição no CNO;

b) notas fiscais de prestação de serviços;

c) recibos de pagamento a trabalhadores;

d) comprovante de ligação ou fatura de fornecimento de energia elétrica ou de água;

e) notas fiscais de compra de material, nas quais conste o endereço da obra como local de entrega;

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

f) contrato relativo à obra, celebrado com instituições financeiras em data compreendida até a data limite do caput desta Lei;

g) escritura de compra e venda do imóvel, em que conste referida área como já construída, lavrada até a data limite do caput desta Lei;

h) contrato de locação com reconhecimento de firma em cartório à época de sua celebração até a data limite do caput desta Lei;

i) contrato realizado com instituições financeiras em data compreendida até a data limite do caput desta Lei, em que conste a descrição do imóvel e a área construída;

j) correspondência bancária para o endereço da edificação, emitida até a data limite do caput desta Lei;

k) faturas de energia elétrica e serviços de telefonia até a data limite desta Lei, desde que, comparadas a outras faturas emitidas no período compreendido, evidenciem a utilização da edificação;

l) declaração de imposto sobre a renda comprovadamente entregue em época própria à Receita Federal do Brasil, relativa a exercício pertinente e a período atingido por esta Lei, na qual conste a discriminação do imóvel, com seu endereço e área edificada;

m) vistoria do corpo de bombeiros, na qual conste a área construída do imóvel, expedida em período atingido por esta Lei; e/ou

n) planta aerofotogramétrica realizada até a data limite desta Lei, acompanhada de laudo técnico e da respectiva ART/CREA ou RRT/CAU, em que conste a área construída do imóvel.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS PARA AS REGULARIZAÇÕES ONEROSAS

Art. 2º - Poderão ser regularizadas as construções que não estejam de acordo com a legislação municipal em vigor, nos seguintes aspectos:

I. Taxa de Ocupação - T.O.:

a) Residencial Unifamiliar (H): até o limite de 0,15 somado ao T.O. máximo estabelecido para o zoneamento onde se localiza o imóvel.

b) Demais usos não residenciais: sem limitação de T.O., desde que respeitadas as normas para iluminação e ventilação estabelecidas pelo Código Sanitário Estadual - Decreto n° 12.342, de 27 de setembro de 1978.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

II. Coeficiente de Aproveitamento - C.A.: Até o limite de 0,50 somado ao C.A. máximo estabelecido para o zoneamento onde se localiza o imóvel;

III. Recuos frontais:

a) Dispensado até 3 (três) pavimentos (pavimento térreo, primeiro e segundo pavimentos);

b) Imóveis com mais de 3 (três) pavimentos, acima do terceiro pavimento, deverão atender ao recuo frontal estabelecido para o zoneamento.

c) Nos casos de regularização do recuo frontal, quando as construções estiverem localizadas em frente a áreas com diretrizes viárias a implantar e/ou a duplicar, nos termos da Lei Complementar nº 789, de 10 de setembro de 2019 (Plano Diretor), será possível a sua regularização, desde que o proprietário esteja concorde de que não será indenizado em eventual desapropriação pelo Poder Público;

IV. Área permeável:O proprietário de imóvel a ser regularizado, deverá recolher junto ao Município, uma taxa de compensação se houver área irregularmente impermeabilizada, sem prejuízo da multa do Art. 11, se também constatado o seu descumprimento, adotando-se o seguinte critério de cálculo para compensação: O metro quadrado da área impermeabilizada irregularmente, multiplicado pelo valor de R$ 102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos).

V. Vagas de estacionamento, excetuados os polos geradores de tráfego indicados no inciso I do Art. 7° desta Lei Complementar;

VI. Restrições de loteamentos fechados e de acesso controlado: Nos loteamentos em que houver restrição averbada em matrícula, serão aceitos os recuos mínimos e demais restrições de acordo com esta Lei Complementar, desde que seja apresentada a anuência do representante da associação de moradores/proprietários do loteamento, devidamente constituída.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

§ 1º. Nos casos em que as dimensões mínimas para insolação, ventilação e iluminação estabelecidas pelo Código Sanitário Estadual - Decreto n° 12.342/1978, não forem atendidas, estas poderão ser complementadas artificialmente respeitando-se o contido no art. 48 deste decreto, devendo ser apresentada pelo responsável técnico da regularização, a "Declaração de Atendimento às Normas Sanitárias", acompanhada de ART/RRT/TRT, e constando ainda, nota de informação para sua identificação, que deverá ser inserida junto ao projeto.

§ 2º. Para os casos em que os recuos laterais da edificação forem inferiores à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e possuírem aberturas voltadas para os imóveis vizinhos, deverá ser apresentada declaração do proprietário do imóvel confrontante com o respectivo recuo afetado, com a devida anuência, para a aprovação do imóvel, conforme estabelecido no Código Civil, consoante previsões do art. 1.299 e seguintes.

§ 3º. As obras construídas para fins industriais, comerciais e de serviços passíveis de regularização, que se enquadrem nas características de atividades previstas na legislação municipal, deverão apresentar quando solicitado, Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança - EIV e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, podendo a análise dos órgãos indicar medidas mitigadoras como condição para que a obra tenha o projeto de regularização aprovado.

§ 4º. A taxa descrita no inciso IV do *caput* deste artigo será vinculada a mesma conta bancária de que trata o §1º do Art. 11 desta Lei Complementar.

Art. 3º - Não serão passíveis de regularização, as construções que apresentem uma das seguintes condições

I. Em parcelamento irregular do solo;

II. Sob faixas de segurança de linhas de alta tensão;

III. Sobre faixa de domínio de rodovias;

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. 4º - O imóvel a ser regularizado que estiver envolvido em litígio judicial, terá a sua análise de regularização suspensa até que se haja decisão final da Justiça sobre o caso.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

§ 1º. Se a ação judicial tratar de assunto que não tenha relação com as condições e critérios definidos por esta Lei Complementar, o projeto poderá ser analisado tecnicamente.

§ 2º. Constatada ação judicial envolvendo o imóvel que está em processo de regularização onerosa, além da "Declaração de existência ou inexistência de ação judicial" mencionada no inciso V do Art. 5º desta Lei Complementar, será necessário apresentar a Certidão de Objeto e Pé do processo judicial correspondente.

Art. 5º - Para solicitação de aprovação da regularização onerosa será obrigatório anexar os seguintes documentos para análise:

I. Requerimento assinado digitalmente pela parte interessada nos termos da Lei, nos termos do Anexo II desta Lei Complementar;

II. Cópia da certidão da matrícula do imóvel; Caso a mesma não esteja registrada no nome do(s) atual(is) proprietário(s), deverá ser apresentada também cópia da Escritura Pública e/ou cópia do Contrato de Venda e Compra vigente e/ou, ainda, Declaração de Anuência do Proprietário para o Possuidor conforme legislação de obras e edificações vigente, nos termos do Art. 8º da Lei Complementar nº 900, de 29 de novembro de 2023;

III. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, emitida pelo responsável técnico com habilitação pelo respectivo conselho profissional - CREA/CAU/CRT, devidamente quitada, com a indicação das atividades técnicas pertinentes.

IV. Projeto de análise simplificado, conforme Lei Complementar nº 900, de 29 de novembro de 2023, alterada pela Lei Complementar nº 915, de 23 de agosto de 2024;

V. Declaração de existência ou inexistência de ação judicial que verse sobre o imóvel objeto da regularização onerosa, nos termos do Anexo III desta Lei Complementar;

VI. Declaração de enquadramento, preenchida pelo(s) proprietário(s) / compromissário(s) e pelo responsável técnico nos termos do Anexo IV desta Lei Complementar.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

Art. 6º - 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;

IV. Estar de acordo com as restrições determinadas quando houver leis específicas para atividades;

V. Os imóveis que possuam edificações contíguas e integradas às edificações de imóveis vizinhos poderão ser regularizados, desde que as dependências de ambas as edificações obedeçam ao mínimo estabelecido para seu funcionamento individualizado, e que as estruturas das edificações sejam independentes, não se sobrepondo aos imóveis confrontantes, sendo que a regularização deverá ocorrer de forma concomitante em todos os imóveis implicados, e:

a) Para identificação/comprovação de duas residências edificadas sobre um único lote, além de dependências com dimensões mínimas estabelecidas pelo Decreto Estadual n° 12.342/1978 para cada bloco/unidade autônoma, deverá ser observada/considerada a existência de, pelo menos, mais um dos requisitos a seguir indicados:

- Hidrômetros individualizados;
- Separação física das edificações;
- Ligações de energia individualizadas.

Art. 7º - Estará sujeito à análise do Grupo Especial de Análise (G.E.A.) da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, o processo de regularização que envolva:

I. Pólo gerador de tráfego;

II. Medidas mitigadoras pertinentes;

III. Frente ou acesso por rodovias, estradas, anel viário e zonas de corredor;

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

IV. Vaga para carga, descarga e ônibus;

V. Indústrias de médio ou grande porte;

VI. Análise do EIV/RIV, conforme solicitação dos órgãos competentes;

VII. Demais casos que se fizerem necessários.

Art. 8º - O procedimento para regularização onerosa obedecerá às seguintes fases:

I. Apresentação dos documentos de que trata o artigo 5º;

II. Análise técnica do projeto;

III. Vistoria in loco, pelo Núcleo de Cadastro Técnicos e Fiscalização de Obras da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, para verificação em termos de atendimento dos critérios técnicos necessários;

IV. Análise técnica dos documentos e projeto apresentado, podendo ser solicitado correções através da plataforma digital / sistema informatizado do Município;

V. Aprovação ou indeferimento do processo, visando às restrições desta Lei, analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

VI. Cobrança da multa compensatória estabelecida pelo Art. 11 desta Lei Complementar;

§ 1º. As análises técnicas a que se refere o caput deste artigo poderão ser apresentadas a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, mediante protocolo via plataforma digital do Município.

§ 2º. Todas as análises a que se refere esta Lei Complementar deverão ser promovidas pelo rito do Art. 24-A da Lei Complementar nº 900, de 29 de novembro de 2023, acrescida pela Lei Complementar nº 915, de 23 de agosto de 2024 (análise simplificada de projetos).

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

Art. 9º - Nos casos em que as edificações implantadas no imóvel estiverem em desconformidade ao estabelecido nos Artigos 2° e 3º desta Lei Complementar, havendo necessidade de promoção de adequações no imóvel, quer por demolições parciais, quer por adequações internas, será concedido o prazo de até 01 (um) ano para as obras de adequações do imóvel.

§ 1º. Para a concessão da autorização para as obras de adequações de que trata o caput deste artigo, deverá ser apresentado pelo requerente, um projeto específico de adequações, especificando as obras necessárias, acompanhado de ART/RRT/TRT, que será analisado pelo corpo técnico da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, mediante protocolo na própria análise de projeto em que corre a regularização onerosa, para sua adequação, via plataforma digital / sistema informatizado do Município.

§ 2º. Após aprovado o projeto de adequações previsto no §1°, será emitido o respectivo alvará pelo Poder Público, com o prazo de validade de acordo com o caput deste artigo.

§ 3º. O alvará de que trata o §2° poderá ter seu prazo renovado por igual período, mediante a apresentação de justificativa escrita e fundamentada que será analisada pelo G.E.A. da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, que poderá exigir, ainda, informações e documentos complementares para sua análise.

§ 4º. Após executadas as obras de adequações, o requerente deverá informar a sua conclusão na própria análise de que trata a regularização onerosa do imóvel, para que seja promovida nova vistoria e continuidade das análises.

Art. 10º - Caso as solicitações do Município na análise do projeto apresentado não sejam atendidas pelo requerente no prazo de 90 (noventa) dias, após a emissão do comunicado descrito no inciso IV do Art. 8º desta Lei Complementar, o processo será indeferido e encaminhado ao setor competente da Secretaria de Fazenda para lançamento da multa compensatória sobre a área que se encontra irregular, acrescido de consectários legais que possam ser gerados em razão do serviço, podendo haver, ainda, a inscrição em dívida ativa de tais tributos, e posterior arquivamento administrativo.

Parágrafo Único. O imóvel que tiver seu processo de regularização onerosa indeferido nos termos do caput deste artigo, que estejam enquadrados nos dispostos do Art. 9º, serão notificados a promoverem as devidas adequações, da seguinte forma:

I. Notificação, com o prazo de trinta (30) dias, para atendimento ao previsto no Art. 9º;

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

II. Emissão do Auto de Infração e Imposição de Multa no valor de R$ 1.851,00 (mil oitocentos e cinquenta e um reais), após o decurso do prazo da notificação previsto no inciso I;

III. Aplicação de multa de R$ 3.702,00 (três mil setecentos e dois reais) anualmente, até que as adequações previstas no Art. 9º sejam apresentadas e aprovadas pela Municipalidade.

CAPÍTULO III - DO VALOR DAS REGULARIZAÇÕES ONEROSAS

Art. 11º - Na regularização onerosa incidirá multa compensatória de acordo com a tabela contida neste artigo, que ocorrerá, uma única vez, mediante análise técnica dos imóveis abrangidos por esta Lei Complementar. Com os seguintes valores:

Classificação:	Área:	Valor por m² de área Irregular a ser regularizada: R$ 122,65 (6% do CUB – Jan/2025).
Residencial	Edificação com área total de até 50,00m²	2x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total de 50,01m² a 70,00m²	3x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total de 70,01m² a 120,00m²	4x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total de 120,01m² a 250,00m²	5x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total acima de 250,01m²	6x o valor do metro quadrado
Comercial, prestação de serviços e institucional	Edificação com área total de até 100,00m²	4x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total de 100,01m² a 200,00m²	5x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total acima de 200,01m²	6x o valor do metro quadrado
Industrial	Edificação com área total de até 300,00m²	4x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total de 300,01m² a 500,00m²	6x o valor do metro quadrado
	Edificação com área total acima de 500,01m²	8x o valor do metro quadrado

§ 1º. De todos os valores devidos e relativos à regularização onerosa, a multa compensatória será direcionada exclusivamente ao Fundo Municipal de Gestão Urbana – FUNDURB, de caráter permanente, qual fica criado a partir desta Lei Complementar, vinculado à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, para fins de custeio e despesas com capital, visando a manutenção, conservação, reforma e aquisição de próprios públicos.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

§ 2º. A multa compensatória será devida após concluída a análise técnica pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, e adequações cadastrais necessárias, formalizada através de cobrança apartada das taxas do Art. 40 da Lei Complementar nº 900, de 29 de novembro de 2023.

§ 3º. Os proprietários de imóveis que possuam construções residenciais com área total de até 150,00m², independentemente da área objeto de regularização, poderão ser beneficiados com redução de 60% (sessenta por cento) do valor da multa compensatória, desde que comprovem renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, ser proprietário de um único imóvel urbano e não possuir débitos junto ao Município de Leme.

§ 4º. Para comprovação dos requisitos do §3º deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos, com reconhecimento de autenticidade ou mediante certificação digital, junto de declaração com reconhecimento de firma ou assinatura digital, contida no Anexo I desta Lei, para análise da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano:

I. Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge;

II. Extrato do benefício de aposentadoria ou o informe de rendimentos da aposentadoria, do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge;

III. Qualquer outro documento oficial que comprove a renda do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge;

IV. Certidão de Propriedade de Imóvel a ser emitida pelos Cartórios de Registro de Imóveis local, em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge;

V. Certidão Negativa de Débitos (CND) a ser emitida pelo Município de Leme, em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge.

§ 5º. Na impossibilidade de apresentação dos documentos indicados nos incisos I, II e III do §4° deste artigo, deverá ser apresentada declaração de autônomo, com firma reconhecida, acompanhada de cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) do cônjuge, se houver.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

Art. 12º - Todos os valores devidos (multa compensatória, preços públicos e ISSQN) poderão ser recolhidos de acordo com a legislação vigente no Município de Leme que rege a matéria.

Parágrafo Único. Para os casos de parcelamentos, o mesmo poderá ser feito após a sua regular constituição através de notificação de lançamento e/ou auto de infração, junto à Secretaria de Finanças do Município.

Art. 13º - Serão devidas as taxas pagas em processos de regularização onerosa que forem protocolados e não aprovados ou arquivados por desinteresse da parte, considerando todo trâmite de análise que dispõe o Art. 8º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14º - O prazo permitido para protocolo do pedido de regularização onerosa será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da entrada em vigor da presente Lei Complementar, sendo prorrogável, uma única vez, por igual período, mediante decreto executivo.

Art. 15º - Todos os processos administrativos protocolados na vigência das Leis Complementares nº 766, de 21 de dezembro de 2.018 e nº 900, de 29 de novembro de 2023, que se encontrem em trâmite perante os órgãos públicos do Município, pendentes de decisão final, e se enquadrarem nos critérios estabelecidos pela presente Lei Complementar, serão objeto de reanalise pelas Secretarias competentes.

Art. 16º - O Poder Executivo poderá expedir ato oficial que se fizer necessário para a correta execução do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 17º - As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário

Art. 18º - Esta Lei Complementar entra em vigor trinta dias após a sua publicação, produzindo os seus efeitos até o término dos processos administrativos em curso perante o Município, revogando-se a integralidade da Lei Complementar nº 946, de 04 de novembro de 2025.

Leme, 17 de novembro de 2025

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

ANEXO I - DECLARAÇÃO SOCIOECONÔMICA

Eu, **[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO]**, [Nacionalidade], [Estado Civil], [Profissão], portador(a) do RG nº [Número] e CPF nº [Número], residente e domiciliado(a) na [Endereço Completo]

Declaro nos termos da Lei Complementar n. _____/2025, junto a Prefeitura do Município de Leme, que:

A) Sou proprietário(a) de _____ imóvel(is), no Município de Leme, sito a Rua _____, nº_____ bairro;

B) Há em minha residência _____ pessoa(s) que tem renda;

C) Minha renda familiar se faz em R$ _____, (_____);

D) Sou portador, ou há em minha família _____ pessoa(s) portador(a)(s) de doença grave, incurável e intratável, sem possibilidades terapêuticas;

E) Sou arrimo de família:
( ) Sim ( ) Não

F) Resido em residência:
( ) Casa própria ( ) Alugada ( ) Cedida ( ) Financiada ( ) Invadida ( ) Outros
Número de Cômodos:
( ) Quartos ( )Cozinha ( ) Sala ( ) Banheiro
Asseio:
( ) Ótimo ( ) Bom ( ) Regular ( ) Péssimo
Valor do Aluguel:
R$ _____(_____)
Valor da Prestação do Financiamento:
R$ _____(_____)
Tempo de residência no local
( ) anos ( ) meses

G)Tenho como despesas mensais:

Água	R$	Alimentação	R$
Luz	R$	Telefone	R$
Aluguel	R$	Remédio	R$

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

Gás	R$	Outros	R$

H) Participo de Programas/Benefícios/Pensões: (BPC, Bolsa Família, Renda Cidadã e outros)

Benefícios/Programa	**Valor**

Declaro ser verdade as informações acima descritas e assumo a responsabilidade de informar esta Municipalidade, qualquer alteração das informações prestadas nesta declaração.

Declaro ainda, estar ciente de que a falsidade das declarações por mim firmadas no presente documento, poderá ensejar ações civis, e, principalmente criminais (artigo 299 do Código Penal), além de acarretar imediato cancelamento dos descontos concedidos a título da regularização onerosa concedida aderida perante o Município de Leme.

Leme/SP, de de 20 .

_____

NOME
CPF

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

ANEXO II - REQUERIMENTO DE APROVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO ONEROSA (ART. 5º, I)

Eu, **[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO]**, [Nacionalidade], [Estado Civil], [Profissão], portador(a) do RG nº [Número] e CPF nº [Número], residente e domiciliado(a) na [Endereço Completo], proprietário(a) / compromissário(a) do imóvel descrito abaixo, vem, mui respeitosamente, à presença da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano do Município de Leme, por seu Responsável Técnico, **REQUERER** a **APROVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO ONEROSA** da construção existente no endereço supracitado, com base nas diretrizes e normas estabelecidas pela **Lei Complementar nº _____/2025**.

Leme/SP, [Dia] de [Mês] de [Ano].

[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO 1]
CPF nº

[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO 2 (se houver)]
CPF nº

[NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO]
CREA/CAU/CRT nº

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

ANEXO III - DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA OU INEXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL (ART. 5º, V)

Eu, **[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO]**, [Nacionalidade], [Estado Civil], [Profissão], portador(a) do RG nº [Número] e CPF nº [Número], residente e domiciliado(a) na [Endereço Completo], proprietário(a) / compromissário(a) do imóvel objeto do processo de regularização onerosa, referente ao imóvel localizado na **[ENDEREÇO DO IMÓVEL]**, Matrícula Imobiliária nº **[Número da Matrícula]**, no Município de Leme/SP.

DECLARO, para os devidos fins de análise do processo de regularização onerosa, nos termos do Art. 5º, inciso V, da Lei Complementar nº ____/2025:

Escolha a Opção Aplicável (Marque com 'X'):

( ) OPÇÃO 1: INEXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL

Declaro, sob as penas da Lei, que **NÃO** existe qualquer ação judicial em curso ou transitada em julgado que verse sobre o imóvel objeto desta regularização onerosa ou que possa afetar o domínio e a posse do imóvel.

( ) OPÇÃO 2: EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL

Declaro que **EXISTE** a seguinte ação judicial em curso que versa sobre o imóvel objeto desta regularização onerosa:

Detalhes da Ação Judicial	
Tipo de Ação:	
Número do Processo:	
Vara / Comarca:	
Relação com o PLC (Art. 4º, §1º):	
Documento Anexo:	
Trânsito em julgado :	( ) SIM ( ) NÃO – Data: / /

Declaro-me ciente de que a análise da regularização ficará suspensa até a decisão final da Justiça, nos termos do Art. 4º, *caput*, e que a falsidade desta declaração poderá acarretar sanções cíveis e criminais.

Leme/SP, **[Dia]** de **[Mês]** de **[Ano]**.

_____

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO ONEROSA

Endereço do Imóvel:

Matrícula Imobiliária nº:

Uso da Edificação (Art. 11): ( ) Residencial ( ) Comercial/Serviços ( ) Industrial

Área Total Construída (m²): [Área total da edificação, mesmo a regular]

Área a Ser Regularizada (m²):

1. Declaração do(s) Proprietário(s) / Compromissário(s)

Eu, [NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO 1], e eu, [NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO 2, se houver], declaro(amos) ser o(s) legítimo(s) proprietário(s) / compromissário(s) do imóvel acima identificado e que a(s) construção(ões) a ser(em) regularizada(s) atende(m) integralmente aos critérios de admissibilidade desta Lei Complementar.

Declaro(amos), especificamente:

1. Que a construção estava comprovadamente concluída até a data limite estabelecida pelo Art. 1º do PLC, conforme comprovação anexa (no mínimo 3 documentos).
2. Que o imóvel NÃO se enquadra em nenhuma das vedações do Art. 3º desta Lei (Loteamento irregular, APP, Faixa de Domínio, etc.).
3. Que me/nos responsabilizo(amos) civil e criminalmente pela veracidade das informações e documentos apresentados.

2. Declaração do Responsável Técnico (RT)

Eu, [NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO], [Profissão], inscrito no [CREA/CAU/CRT] sob o nº [Número], com ART/RRT/TRT nº [Número da Anotação de Responsabilidade Técnica], DECLARO, sob as penas da Lei:

1. Que realizei a vistoria e a conferência do projeto simplificado apresentado.
2. Que a construção, objeto da regularização, APRESENTA os requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene, conforme declarado em documento específico anexo, nos termos do Art. 6º, I.
3. Que o projeto de regularização atende aos limites e condições estabelecidas no Art. 2º desta Lei Complementar, em relação a Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Recuos e Área Permeável.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

4. Que o projeto atende, ou propõe solução de adequação para, o disposto no Código Sanitário Estadual (Dec. 12.342/78) para insolação, ventilação e iluminação (Art. 2º, §1º).
5. Que as informações técnicas contidas no projeto simplificado refletem a realidade da obra a ser regularizada, e apresentam os requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes.

Leme/SP, [Dia] de [Mês] de [Ano].

[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO 1]

CPF nº

[NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO 2 (se houver)]

CPF nº

[NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO]

CREA/CAU/CRT nº

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

MENSAGEM E JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação de Vossa Excelência e dos ilustres membros desta Egrégia Câmara Municipal de Leme o presente Projeto de Lei Complementar, que "Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização onerosa de construções já edificadas em desconformidade com a legislação urbanística no município de Leme, revoga a Lei Complementar nº 946, de 04 de novembro de 2025 e dá outras providências."

A propositura visa readequar e aperfeiçoar os termos da recente Lei Complementar nº 946, de 04 de novembro de 2025, que tratou do mesmo tema e que, por meio deste projeto, propõe-se a revogação.

Identificou-se, após a sanção da referida norma, a necessidade de ajustes técnicos nos critérios de cálculo da contrapartida financeira, a fim de que os valores reflitam com maior precisão a realidade socioeconômica do município e viabilizem, de forma mais eficaz, a adesão dos munícipes ao programa de regularização, corrigindo-se equívoco no encaminhamento da versão anterior dos valores.

A regularização onerosa proposta insere-se em uma política pública de ordenamento urbano, buscando atender à demanda por soluções habitacionais e de uso que respeitem as normativas municipais. A medida permitirá a adequação das construções irregulares, sem necessidade de remoções ou demolições, promovendo a segurança jurídica tanto para os proprietários quanto para a Administração Pública. Para tanto, será exigida uma contrapartida financeira, que será destinada ao Fundo Municipal de Gestão Urbana (FUNDURB), com o intuito de financiar investimentos em infraestrutura e urbanização no município.

As condições estabelecidas para a regularização permanecem criteriosas, garantindo a conformidade das obras com os parâmetros de segurança, saúde pública, acessibilidade e sustentabilidade previstos em nossa legislação. Dentre os aperfeiçoamentos ora propostos, destaca-se a alteração na base de cálculo da multa compensatória (Art. 11), que tem seu multiplicador reduzido de 10% para 6% do CUB (Custo Unitário Básico) de Jan/2025, tornando a contrapartida mais branda e exequível. Da mesma forma, o critério para a compensação da área permeável

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

irregular (Art. 2º, IV) foi revisto, substituindo a fórmula anterior, que era atrelada à tabela do Art. 11, por um valor fixo por metro quadrado, consideravelmente menos oneroso. Ademais, visando ampliar o alcance social da medida, o percentual de redução da multa para proprietários de baixa renda (Art. 11, §3º) foi majorado de 50% para 60%, reconhecendo os custos adicionais que essa parcela da população arca com taxas, projetos e regularização cartorária.

Insta esclarecer que o presente Projeto de Lei Complementar, ao revogar integralmente a LC n.º 946/2025, mantém o caráter temporário e excepcional da medida, destinada a promover a conformação entre as disposições do novo Código de Obras e Edificações (Lei Complementar n.º 900/2023) e as construções já consolidadas. A finalidade é assegurar uma transição ordenada, agora pautada por valores que, conforme estudos técnicos da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, adequam-se melhor à realidade municipal.

O prazo de vacatio legis de trinta dias (Art. 18) visa garantir a conformidade temporal da nova norma ora apresentada com a atual que se pretende revogar, espelhando o prazo da lei anterior e evitando-se a descontinuidade do programa de regularização que já está com fluxo de análise implantado pelo Poder Público.

Ressalta-se, ainda, que a medida não representa uma anistia ampla nem incentiva o descumprimento das regras vigentes. Pelo contrário, busca equilibrar a necessidade de ordenamento urbano com a realidade das edificações existentes, sem abrir precedentes para futuras flexibilizações. A Administração Municipal mantém o compromisso de exigir o estrito cumprimento da legislação urbanística, assegurando que novas construções obedeçam integralmente aos critérios técnicos e legais estabelecidos.

A presente Lei Complementar, portanto, oferece uma oportunidade para que esses imóveis possam ser regularizados e inseridos de forma plena e legal ao contexto urbano da cidade, com benefícios diretos à qualidade de vida dos cidadãos.

Saliento que a presente propositura está em conformidade com os preceitos da Constituição Federal e com as diretrizes estabelecidas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, não sendo necessário o acompanhamento da estimativa de impacto orçamentário e financeiro (art. 17, § 1.º, LRF), nem a declaração do ordenador de despesas sobre adequação orçamentária e financeira (art. 16, I, LRF), uma vez que a implementação da regularização onerosa será custeada pelas taxas e multas estabelecidas, sem gerar ônus adicional para o orçamento municipal.

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

Assim, solicito a análise e ao final aprovação deste Projeto de Lei pelos nobre Edis, para que possamos promover uma gestão mais eficiente e moderna do espaço urbano, oferecendo aos munícipes uma oportunidade justa de regularizar suas edificações, dentro de um marco legal que traga segurança e benefícios a todos.

Leme, 17 de novembro de 2025.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB e informe o código C64D-FE62-1ACC-28DB

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: C64D-FE62-1ACC-28DB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES (CPF 340.XXX.XXX-18) em 17/11/2025 10:41:31 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/C64D-FE62-1ACC-28DB