Fls: Nº 19
Proc: Nº 0547/2021

LEI Nº 2.812, DE 18 DE MARÇO DE 2021

DISPÕE SOBRE A ANISTIA DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES

RUBENS FURLAN, Prefeito do Município de Barueri, usando das atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder, mediante anistia, a regularização de edificações clandestinas ou irregulares do Município, observadas as disposições desta lei.

Art. 2º Para efeitos desta lei, consideram-se:

I – anistia clandestina: o expediente administrativo destinado à regularização de edificações concluídas que nunca tiveram aprovação ou licenciamento do poder público municipal;

II – anistia irregular: expediente administrativo destinado à regularização de edificações concluídas que tiveram aprovação ou licenciamento do poder público municipal e foram construídas de forma irregular;

III – edificação concluída: aquela que apresente condições mínimas para ser habitada ou ocupada, dispondo dos seguintes itens:

a) paredes acabadas;

b) cobertura executada;

c) instalações hidro sanitárias concluídas em cozinhas, banheiros e áreas de serviço;

d) acabamentos internos concluídos;

e) instalações elétricas concluídas.

IV – material convencional: os elementos construtivos que garantam condições adequadas de estabilidade, salubridade, estanqueidade e

conforto ambiental;

V – alinhamento da testada do lote: linha definida pela autoridade municipal que limita o plano de fachada face ao arruamento ou arruamentos existentes, ou a criar, conforme definição em plano ou operação de loteamento urbano, via de regra descrita na matrícula do imóvel;

VI – auto de regularização: o documento oficial expedido pelo Município que comprova a conclusão da edificação e sua área.

Art. 3º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

Art. 4º Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos no setor de uso estabelecido pela legislação pertinente.

§1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que à época de sua instalação o uso era permitido.

§2º Os acréscimos de área construída de edificações que, nos termos da legislação vigente, abriguem uso não conforme, em virtude de alteração de zoneamento posterior à sua instalação, poderão igualmente ser regularizados, desde que o uso e a edificação estejam de acordo com a legislação anterior à alteração.

Art. 5º Não constituem óbice para a concessão de anistia de que trata esta lei, as situações seguintes:

I– a inobservância da Lei Complementar nº 481, de 02 de dezembro de 2019, no tocante aos recuos, à taxa de ocupação, ao índice de aproveitamento e aos demais requisitos, exceto quanto à metragem mínima do terreno, conforme orientado na alínea "a" do inciso III, deste mesmo artigo;

II– a projeção de elementos construídos, tais como marquise, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, além do limite do alinhamento da testada do lote, conforme critérios e diretrizes a serem estabelecidos em regulamento;

III– os pedidos de anistia simultaneamente com o de desdobro do lote, desde que:

a) atendidas as áreas e testadas mínimas para os lotes de cada parte

do imóvel, estabelecida na Lei de Zoneamento Municipal vigente;

b) ambas construções estejam totalmente concluídas;

c) que as construções sejam independentes e autossuficientes em cada parte do lote a ser desdobrado.

Art. 6º Os pedidos de anistia de edificações exclusivamente residenciais com área de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) ou as regularizações cujas áreas, somadas às construções objeto de regularização, não excedam a este limite, bem como as de fins religiosos e institucionais sem caráter lucrativo, terão dispensa do pagamento de emolumentos e do Imposto Sobre Serviços.

Art. 7º Em qualquer caso, para a regularização mediante anistia, além das condições contidas nos artigos anteriores, a edificação deverá observar os seguintes requisitos:

I – apresentar condições mínimas de habitabilidade, funcionalidade, higiene, salubridade, segurança de uso e estabilidade;

II – ter sido concluída até a data do protocolamento do pedido;

III – ser de alvenaria de material convencional, ou de sistema construtivo que proporcione desempenho equivalente a esta técnica construtiva, em atendimento a NBR-15.575;

IV – não estar localizada em logradouros ou terrenos públicos, ou que não avance sobre eles, excetuada a situação do artigo 5º, inciso II;

V – não estar construída em faixas "*non edificandi*" junto a rios, córregos, fundos de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias e rodovias;

VI – possua para todos os ambientes considerados de permanência prolongada, conforme disposto no artigo 78 da Lei Complementar nº 4, de 12 de dezembro de 1991, vão de iluminação, ventilação e insolação, com afastamento maior ou igual a 1,00m (um metro) da divisa de outra propriedade, ou, voltados para poços de iluminação e ventilação com dimensões mínimas de 1,00m (um metro) por 2,00m (dois metros), e área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), ou, que suas ventilações ou iluminações sejam de frente para a rua ou para os fundos da edificação, ou, não possuindo, que tenha anuência expressa do titular do imóvel vizinho, desde que não haja construção obstruindo essa distância;

VII – tenha pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para residências, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

para comércio e próprios administrativos e 3,00m (três metros) para prédios industriais;

VIII – atenda as exigências impostas pela NBR-9050/2020, Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2.000, regulamentada pelo Decreto Federal 5.296, de 2 de dezembro de 2004, e pelo Decreto Municipal 9.198, de 16 de setembro de 2020, referente à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, observada a hierarquia das legislações.

§1º A regularização das edificações não residenciais não autoriza a ocupação, nem a instalação de atividades de qualquer natureza no imóvel.

§2º Excepcionalmente os requisitos estabelecidos nos incisos III, VI e VII deste artigo, poderão ser atendidos por adoção de soluções técnicas alternativas, devidamente atestadas por profissionais habilitados e especializados nos segmentos de cada especificidade em consonância com a NBR-15.575, e conforme regulamento por decreto do executivo municipal.

Art. 8º O Poder Executivo poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, desde que concluídas no prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da ciência do interessado.

Parágrafo único. As obras de que trata este artigo deverão ser acompanhados por profissional da construção civil legalmente habilitado e registrado no Conselho Regional de Classe e na Prefeitura Municipal de Barueri.

CAPÍTULO II

DOS PRAZOS PARA ANÁLISE, REANALISE E ATENDIMENTO AOS COMUNICADOS

Art. 9º A regularização de edificações nos termos desta lei dependerá do protocolamento de requerimento específico, instruído com os documentos indispensáveis, a serem estabelecidos em regulamento do Executivo Municipal.

§1° O prazo para o protocolamento dos pedidos de anistia é de 6 (seis) meses contados da data da publicação do regulamento da lei, prorrogável por 2 (dois) períodos iguais, a critério do Poder Executivo, por decreto municipal.

§2° O Poder Executivo fornecerá modelo padronizado do requerimento.

§3° A planta da edificação objeto do pedido de regularização deverá estar assinada por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Classe e na Prefeitura Municipal de Barueri.

§4° Após o protocolamento do pedido, o Poder Executivo, por meio da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, efetuará vistoria no imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, para constatar as condições da edificação.

§5° O pedido será de plano indeferido, caso constatado o não atendimento de quaisquer dos requisitos estabelecidos nesta lei.

Art. 10. O disposto no §3° do artigo anterior não se aplica às edificações exclusivamente residenciais de um só pavimento com área de até 70,00m² (setenta metros quadrados).

Art. 11. O Poder Executivo Municipal de Barueri analisará o pedido no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a partir do protocolamento do pedido.

Art. 12. As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de um único "comunique-se" técnico e para entrega de documentos, para que o interessado tome as providências cabíveis.

Art. 13. O prazo para atendimento de toda e qualquer exigência técnica ou documental será de 30 (trinta) dias contados da publicação do "comunique-se" no Jornal Oficial do Município ou da ciência do ato, podendo ser notificado por escrito com comprovante de recebimento, tanto na análise como nas reanálises.

§1° O prazo estabelecido neste artigo poderá ser renovado por

igual período, a pedido do proprietário ou do profissional, com a anuência do proprietário do imóvel.

§2° No pedido de renovação de prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá o Poder Executivo Municipal de Barueri solicitar reconhecimento de firma das assinaturas, caso constatada alguma divergência, quando comparadas com as do requerimento inicial e plantas.

§3° Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, poderão, ainda assim, os interessados solicitar a prorrogação, mediante o pagamento de multa no valor de 3,0 (três) UFIBs;

§4° O prazo estabelecido neste artigo será dispensado, exclusivamente, nos casos em que depender de outros órgãos, limitado em 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do primeiro "comunique-se" no Jornal Oficial do Município ou da ciência do ato.

Art. 14. O processo será arquivado, com a perda do direito à anistia, se não houver manifestação do interessado ou em caso do não atendimento das correções, com ou sem prorrogação, após 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação ou da ciência do primeiro "comunique-se", mesmo aos casos de complementação de documentações ou adequação da obra às exigências técnicas.

§1° Não estão sujeitos ao prazo estabelecido no "*caput*" deste artigo os casos em que o deferimento do pedido depender, única e exclusivamente, de anuência de outros órgãos externos, desde que requerido, por protocolo no Poder Executivo de Barueri, devidamente justificado e acompanhado da comunicação expressa do órgão envolvido, antes do vencimento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§2° Para o prazo especificado no "*caput*" deste artigo será considerado exclusivamente o tempo utilizado para atendimento dos comunicados por parte do interessado.

§3° Encerrado o prazo estabelecido no "*caput*" deste artigo e restando tão somente o atendimento das exigências relativas aos outros órgãos externos, poderá ser concedida prorrogação de 90 (noventa) dias, com

renovação por iguais períodos, a pedido do responsável com ciência do proprietário, desde que acompanhado de expressa comunicação, também renovado, do órgão envolvido.

§4° Para os casos de necessidade de anuência envolvendo Secretaria do próprio Município, o prazo será prorrogado automaticamente pelo mesmo espaço de tempo da anuência.

§5° Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, com o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias, poderão, ainda assim, os interessados solicitar a prorrogação, mediante o pagamento de multa no valor de 3,0 (três) UFIB;

§6° Decorrido o prazo estabelecido no §3°, sem a manifestação do interessado, o processo será arquivado.

§7° Para desarquivamento e continuidade do processo, a pedido do proprietário, será cobrado multa no valor de 0,1 (zero vírgula uma) UFIB por metro quadrado da área a ser anistiada, pagos no ato do pedido, sendo que os prazos reiniciarão conforme estabelecido neste artigo.

Art. 15. Caberão recursos aos processos que tiverem seu pedido indeferido ou arquivado, desde que apresentados até 30 (trinta) dias após a ciência do fato.

Art. 16. O prazo para reanálise pelo Poder Executivo Municipal será de 30 (trinta) dias, contados da data do atendimento do comunicado.

CAPÍTULO III

DAS TAXAS E IMPOSTOS A RECOLHER

Art. 17. As taxas, emolumentos e ISSQN a recolher serão pagos após a conclusão do expediente, cujas datas de vencimento constarão nas respectivas guias de recolhimento.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. O Poder Executivo procederá a devolução ao interessado de 03 (três) vias de plantas e laudos, devidamente carimbadas, e de 1 (uma) via do Auto de Regularização, mediante a apresentação dos comprovantes de quitação dos emolumentos e tributos devidos, se for o caso.

Art. 19. No que couber, esta lei será regulamentada por Decreto do Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 20. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 21. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 22. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Barueri, 18 de março de 2021.

RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

CERTIFICO QUE O PRESENTE ATO FOI
PUBLICADO NA EDIÇÃO DO DIA
24/3/2021

Rua Prof. João da Matta e Luz, 84
CEP 06401-110 - Centro - Barueri - SP

juridico@barueri.sp.gov.br

Fone: 11 4199-8000