

# ÍNDICE.

• O QUE É O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES? .....	3
• POR QUE ADERIR AO PROGRAMA? .....	4
• QUEM PODE SE BENEFICIAR DO PRED? .....	5
• QUAIS IMÓVEIS NÃO PODEM SER REGULARIZADOS PELO PROGRAMA? .....	6
• MODELO DE PROJETO SIMPLIFICADO .....	7
• DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA SE BENEFICIAR DO PRED .....	8
• FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE APROVAÇÃO DO PRED .....	9
• EXEMPLOS DE IRREGULARIDADES .....	10
• DICA .....	11

## O QUE É O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES?

É um procedimento de regularização de edificações consideradas irregulares ou clandestinas, existente até a data de publicação da lei, que atinge os imóveis localizados na MUC (Macrozona Urbana Consolidada) e, ainda, se estende à MPRM (Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial), desde que licenciada pelo órgão estadual competente. Não serão contempladas construções inseridas em **ZEIS - Zona Especial de Interesse Social**.





## QUEM PODE SE BENEFICIAR DO PRED?

Proprietários de edificações que contenham várias modalidades de irregularidades, como área construída com metragem superior ao permitido, ou infrações de recuos e taxas de ocupação ou coeficientes de aproveitamento. Os casos mais específicos devem ser consultados com a Prefeitura ou com um profissional habilitado de sua confiança.

## POR QUE ADERIR AO PROGRAMA?

A regularização da construção leva o imóvel antes considerado clandestino para uma atual situação de regularidade. Quando for detectada uma irregularidade na construção, esta sofrerá a ação da fiscalização e será multada ou até receberá uma ação judicial pela infração que está cometendo ou, ainda pior, terá a sua atividade comercial ou industrial lacrada.

Uma vez regularizada a edificação, o proprietário poderá registrar sua casa, legalizar o funcionamento da sua empresa, acessar financiamentos para reformar o imóvel ou, ainda, comercializá-lo sem embaraços.

# NÃO SÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO PELO PROGRAMA.

## As edificações que:

- Estejam em áreas de risco geológico.
- Com problemas de acessibilidade.
- Que invadam área pública, sem antes solucionar a invasão.
- Localizadas em áreas ambientalmente protegidas como, por exemplo, junto aos rios, córregos, fundos de vale, linhas de energia de alta tensão e rodovias.

## A apresentação do projeto é simplificada!

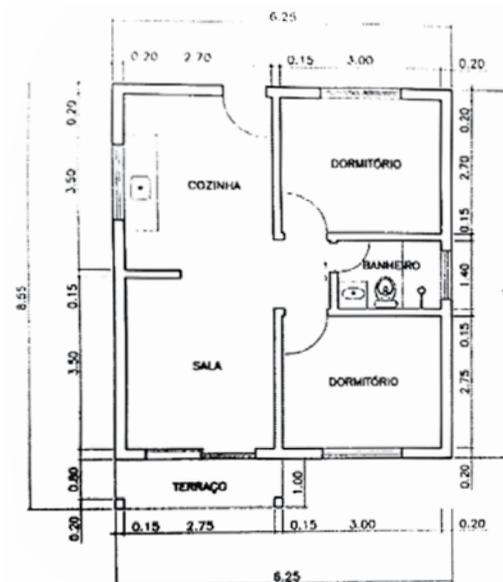
A apresentação do projeto da edificação é simplificada e exclusiva para a regularização de edificações preexistentes, o que facilita a análise dos revisores, agilizando o licenciamento.

O **PRED** só admite a apresentação de áreas “a regularizar”.

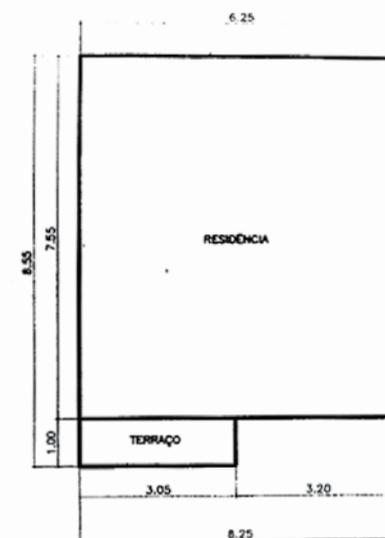
Para todos os casos é necessária a contratação de um profissional responsável pelo projeto e construção, arquiteto ou engenheiro civil.

# MODELO DE PROJETO SIMPLIFICADO.

O **PRED** é um procedimento específico e não admite licenciamento de demolição, construção, ampliação e reforma no mesmo procedimento.



**PLANTA BAIXA**  
MODELO DETALHADO



**PLANTA BAIXA**  
MODELO SIMPLES



## PARA SE BENEFICIAR DO **PRED** O MUNÍCIPE DEVERÁ APRESENTAR:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - declaração de projeto simplificado;
- III - documentação comprobatória de existência da edificação;
- IV - cópia do CNPJ ou CPF e da Carteira de Identidade;
- V - cópia do IPTU;
- VI - documento comprovando a propriedade do imóvel, devidamente registrado ou outro documento que comprove posse ou propriedade, ainda que não registrado, mas passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI;
- VII - projeto simplificado em 2 (duas) vias, acompanhado de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT e seu comprovante de pagamento;
- VIII - em casos específicos, outros documentos exigidos pela legislação municipal, estadual e federal.

## FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE APROVAÇÃO DO **PRED**.

Nos usos residenciais haverá um acréscimo de 30% nos valores das taxas de aprovação para o montante de área a ser regularizada. Para os usos não residenciais o acréscimo será de 50%, o que diferencia das leis anteriores, cujo cálculo era baseado no valor venal e tornava a regularização inacessível ou até inviável àqueles com renda mais moderada.



# EXEMPLOS DE IRREGULARIDADES.



**IRREGULARIDADE:** a cobertura não é permitida, mesmo aberta nas laterais



**IRREGULARIDADE:** a cobertura de tijolo ou telha também não é permitida



**IRREGULARIDADE:** fechamento total



**IRREGULARIDADE:** fazer a garagem de comércio

**DICA:** Uma simples comparação das áreas de construção lançadas no seu carnê do **IPTU**, informadas em sua matrícula no cartório de registro de imóveis, de sua planta aprovada ou no habite-se pode ser de grande valia para detectar possíveis irregularidades.

As áreas de construção desses três documentos, IPTU, matrícula e planta devem ser iguais. Se houver diferença, procure a Prefeitura.



## MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

### **Orientações na Rede Fácil do Centro**

Rua Samuel Sabatini, 50 - térreo.

**Segundas, quartas e sextas-feiras,  
das 9h às 11h e das 13h30 às 16h30.**

Tire suas dúvidas:

**0800 770 8156**



## Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=9M705MNVPV231BZ96>, ou vá até o site <https://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 9M70-5MNP-V231-BZ96**

