



# Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

## “Palácio 15 de Junho”



### INDICAÇÃO Nº 443/2025

Sugere ao Poder Executivo Municipal o envio a essa Casa de Leis de Projeto que viabilize a regularização de imóveis irregular ou clandestino no Município.

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

Nos termos do Art. 108 do Regimento Interno desta Casa de Leis, dirijo-me a Vossa Excelência para sugerir que, por intermédio do Setor competente, seja realizado estudos técnicos jurídicos para que ocorra o envio de Projeto de Lei que viabilize a regularização de imóveis, neste município.

#### **Justificativa:**

A regularização fundiária tem por objetivo regularizar judiciária e urbanisticamente o domínio dos imóveis no município.

A ação trará benefícios aos moradores que poderão registrar e regularizar a situação imobiliária.

A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de imóveis irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Segue anexo um esboço.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 31 de janeiro de 2.025.

**VALMIR ALCÂNTARA DE OLIVEIRA**  
“Careca do Esporte”  
-Vereador-



# Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

## “Palácio 15 de Junho”



### LEI COMPLEMENTAR Nº

#### **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS CLANDESTINOS OU IRREGULARES EXISTENTES NO MUNICÍPIO DE SANTA BARBARA D'OESTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Prefeito do Município de Santa Barbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar, aprovada pela Câmara Municipal

#### CAPÍTULO I

##### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei Complementar se pauta nos princípios da cidade sustentável, do poluidor-pagador e da função social da cidade e da propriedade.

**Art. 2º** Fica o Poder Executivo, nos termos desta Lei Complementar, autorizado a regularizar, se motivado por requerimento do proprietário e mediante contrapartida que especifica, os imóveis existentes no Município de Santa Barbara d'Oeste que não atendam os dispositivos contidos em Lei XXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 1º Somente podem ser regularizados através da presente Lei Complementar os imóveis que já estiverem concluídos ou aqueles em andamento que estejam em fase avançada de construção no ato da solicitação de regularização e que o uso pretendido para o imóvel atenda as especificações da legislação vigente.

§ 2º Entende-se como em andamento que estejam em fase avançada de construção os imóveis já cobertos ou mesmo com laje.

§ 3º Entende-se por imóvel concluído aquele que esteja em condições normais de uso e habitabilidade, verificadas mediante análise da Secretaria Municipal de Obras e Serviços e Secretaria Municipal de Planejamento e Informática.

§ 4º Entende-se por habitabilidade aquela edificação que possua cobertura e instalações sanitárias básicas, tais como; abastecimentos de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica.

§ 5º A municipalidade poderá promover a regularização de imóveis que estiverem invadindo área pública, desde que esta não seja destinada a área institucional área verde ou mesmo área reservada a habitação de interesse social.

§ 6º A municipalidade poderá regularizar ainda, com base no disposto da presente Lei Complementar, os imóveis destinados ao uso empresarial e que não possuem vagas de estacionamento suficientes, de acordo com a legislação vigente.

#### CAPÍTULO II

##### DAS CONTRAPARTIDAS PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

###### Seção I

Casos de Invasão de área Pública



# Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

## “Palácio 15 de Junho”



**Art. 3º** A obra que estiver invadindo área pública, poderá ser regularizada através de investidura, sempre que esta área não interferir significativamente em questões urbanas e na mobilidade de pedestres e veículos, após a devida análise dos órgãos competentes.

§ 1º No processo de investidura para regularização de imóveis que invadiram áreas públicas, além da percepção pela administração municipal de justa indenização baseada em avaliações técnicas, deverá o interessado arcar com acréscimo a título de contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias que corresponderá a 3 (três) vezes o valor da indenização pela área.

§ 2º Os imóveis que foram notificados, autuados ou mesmo sofreram embargo decorrente da invasão de área pública no decorrer do processo de edificação, arcarão com a contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias que corresponderá a 5 (cinco) vezes o valor da indenização pela área.

§ 3º A indenização correspondente à compra da área invadida poderá ser parcelada nos mesmos moldes e condições dos parcelamentos de débitos tributários

§ 4º Ficam dispensados da contrapartida prevista nos parágrafos 1º e 2º aqueles imóveis que apresentarem as seguintes condições:

- a) estiverem alinhados com os imóveis vizinhos e;
- b) quando for esquina, seguirem o alinhamento de guia delimitado pela via já asfaltada.
- c) Imóveis cujos os proprietários sejam de baixa renda e com um único imóvel

§ 5º Os projetos de regularização em que haja invasão de área pública, possuindo ou não construção sobre a área invadida, serão aprovados sem a necessidade imediata de investidura, desde que apresentem declaração do proprietário com firma reconhecida na qual fique ciente da obrigação do pagamento anual de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor venal da área invadida, a partir do mês de janeiro do ano subsequente à aprovação do projeto, até que não se efetue a aquisição da área invadida através do processo de investidura.

a) Caso haja interesse do proprietário em adquirir a área invadida, poderá solicitá-la a qualquer momento, de acordo com os critérios já definidos nesta Lei Complementar.

§ 6º Para fins do disposto no parágrafo anterior, não será considerada construção a benfeitoria com finalidade única e exclusiva de fechamento do imóvel como muros, alambrados ou equivalentes;

§ 7º Nos casos em que houver construção consolidada sobre a área invadida e houver interesse de ampliação do edifício apenas no terreno de origem, constante em título, poderá ser expedido o alvará de construção desta ampliação, sendo que a expedição do habite-se fica condicionada ao término do processo de investidura.

**Art. 4º** Fica criada, para atendimento do pedido de investidura de área pública, a Taxa de Investidura.

§ 1º A Taxa para Investidura tem como fator gerador os elevados custos administrativos dos processos de investidura, tais como análise e acompanhamento do projeto de desdobra da via pública, registro do desdobra no Oficial de Registro de Imóveis e laudos de avaliação do valor da área.

§ 2º A Taxa para Investidura tem o valor fixo de 500 (quinhentas) UFRC.

§ 3º O sujeito passivo da Taxa para Investidura é o requerente, proprietário do imóvel a quem aproveita o ato.

§ 4º A Taxa para Investidura será lançada mediante o pedido de investidura da área pública.

§ 5º O pagamento da Taxa para Investidura poderá ser parcelado em até 03 (três) vezes



# Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

## “Palácio 15 de Junho”



§ 6º Poderão ser dispensadas da Taxa para Investidura, as pessoas incapazes de proverem sua própria subsistência nos casos de velhice, invalidez ou desamparo, observados os critérios e procedimento estipulados pela Lei Complementar

### Seção II

#### Casos de Falta de Vagas de Estacionamento

**Art. 5º** O imóvel com destinação (uso) empresarial que não possuir área de estacionamento suficiente conforme previsto na legislação vigente, poderá regularizar-se desde que recolha ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da área de estacionamento faltante ao imóvel (estabelecimento).

§ 1º Os imóveis que foram notificados, autuados ou mesmo sofreram embargo decorrente da não destinação de vagas de estacionamento na época da edificação, arcarão com a contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor da área de estacionamento faltante ao imóvel (estacionamento).

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar, considerar-se-á a área necessária para uma vaga de estacionamento igual a 12,50 m<sup>2</sup> nos termos do art. 51, da Lei Complementar nº 8, de 23 de dezembro de 1994, que estabelece o Código de Obras e Edificações do Município.

§ 3º Considerar-se-á, por efeitos de mensuração das contrapartidas pelo falso de vagas de estacionamento, a quantidade de vagas de estacionamento faltantes ao estabelecimento, a área de uma vaga de estacionamento igual a 12,50 m<sup>2</sup> e o valor venal pelo metro quadrado de solo no local do imóvel constante na Planta Genérica de Valores vigente.

### Seção III

#### Casos de Falta de Recuos Frontal e Lateral

**Art. 6º** Nos casos em que o irregularidade do imóvel se dá pela insuficiência de recuo, tanto frontal como lateral, a devida regularização deverá ocorrer mediante o recolhimento de contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias correspondente a 5 (cinco) vezes o valor da área faltante como recuo.

§ 1º Os imóveis que, na época da edificação, foram notificados, autuados ou mesmo sofreram embargo decorrente da falta ou insuficiência de recuo frontal ou lateral arcarão com a contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias equivalente a 7,5 vezes (sete vezes e meia) o valor da área faltante como recuo.

§ 2º Para efeitos de mensuração das contrapartidas pela falta/insuficiência de recuo lateral ou frontal será considerada a metragem quadrada referente ao recuo que falta ao imóvel e multiplicada pelo valor venal do metro quadrado de solo no local do imóvel, constante na Planta Genérica de Valores vigente.

### Seção IV

#### Casos de Excesso da Taxa de Ocupação

**Art. 7º** Nos casos em que a irregularidade do imóvel se dá pelo excesso da Taxa de Ocupação, a devida regularização deverá ocorrer mediante o recolhimento de contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias a qual corresponderá a 5 (cinco) vezes o valor da área correspondente ao excesso da Taxa de Ocupação.

§ 1º Os imóveis que, na época da edificação, foram notificados, autuados ou mesmo sofreram embargo decorrente do excesso da Taxa de Ocupação, deverão arcar com contrapartida pelo



# Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

## “Palácio 15 de Junho”



desrespeito às normas edilícias equivalente a 7,5 vezes (sete vezes e meia) o valor da área correspondente ao excesso da Taxa de Ocupação do imóvel.

§ 2º Para efeitos de mensuração do valor da área correspondente ao excesso da Taxa de Ocupação do Imóvel, será considerada a metragem quadrada (m<sup>2</sup>) referente ao excesso da área edificada do imóvel e o valor venal do metro quadrado de solo no local do imóvel, constante na Planta Genérica de Valores vigente.

### Seção V

#### Casos de Taxa de Permeabilidade Insuficiente

**Art. 8º** Nos casos em que a irregularidade do imóvel se dá pela insuficiência da Taxa de Permeabilidade, a devida regularização deverá ocorrer mediante o recolhimento de contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias a qual corresponderá a 5 (cinco) vezes o valor da área correspondente ao excesso de Impermeabilização do Solo.

§ 1º Os imóveis que, na época da edificação, foram notificados, autuados ou mesmo sofreram embargo decorrente da insuficiência da Taxa de Permeabilidade, deverão arcar com a contrapartida pelo desrespeito às normas edilícias equivalente a 7,5 vezes (sete vezes e meia) o valor da área correspondente ao excesso de Impermeabilização do Solo.

§ 2º Para efeitos de mensuração do valor da área correspondente ao excesso de Impermeabilização do Solo, será considerada a metragem quadrada (m<sup>2</sup>) referente ao excesso da área impermeabilizada do imóvel e o valor venal do metro quadrado de solo no local do imóvel, constante na Planta Genérica de Valores vigente.

§ 3º O imóvel que apresentar a irregularidade prevista neste artigo poderá ter como opção ao recolhimento da contrapartida, a apresentação de projeto e construção de equipamento para reuso da água utilizada ou pluvial.

### CAPÍTULO III

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 9º** Os pedidos de regularização enquadrados na presente Lei Complementar serão concedidos após análise técnica quanto as normas de segurança, saúde, meio ambiente e desde que não afronte as condições mínimas urbanísticas de habitabilidade e atenda as funções sociais da propriedade e da cidade.

Parágrafo único. As regularizações concedidas com base no disposto desta Lei Complementar em nenhuma hipótese geram direito adquirido a pessoa do requerente sendo vinculadas às condições físicas do imóvel à época da solicitação e da análise.

**Art. 10** Fica permitido o parcelamento dos valores referentes às contrapartidas pelo desrespeito às normas edilícias, previstas nos artigos 3º, 5º, 6º, 7º, e 8º desta Lei Complementar nos mesmos moldes e condições dos parcelamentos de débitos tributários.

**Art. 11** As contrapartidas previstas nos artigos 3º, 5º, 6º, 7º e 8º desta Lei Complementar serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 12** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogados as disposições em contrário.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA D'OESTE



## 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: <http://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=S719970UX1560M8U>, ou vá até o site <http://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: S719-970U-X156-0M8U**

