



LEI COMPLEMENTAR Nº 19, DE 16 DE OUTUBRO DE 2018.

“Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares existentes no Município, e dá outras providências.”

VITOR OSMAR BOTINI, Prefeito Municipal de Bilac, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º As edificações irregulares existentes no Município de Bilac, Estado de São Paulo, poderão ser legalizadas nas condições especiais estabelecidas na presente Lei.

§ 1º As edificações irregulares poderão ser regularizadas desde que atendam as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental.

§ 2º Entende-se por edificação irregular aquela executada em desconformidade com a norma vigente, ou aquela construída clandestinamente, em desacordo com os índices urbanísticos, quais sejam, coeficiente de aproveitamento (CA); taxa de ocupação (TO), e taxa de permeabilidade (TP) e recuos obrigatórios, laterais, frente, fundo, dimensões mínimas dos compartimentos e área mínima de iluminação e ventilação.

§ 3º Entende-se por legalização o reconhecimento pelo Município da existência de áreas edificadas irregular, construída em seu todo ou em parte e o estabelecimento de diretrizes diferenciadas por lei especial para possibilitar a legalização dessas edificações.

§ 4º Os usos e atividades desenvolvidas nas respectivas edificações não serão objeto de legalização, não isentando a exigência de situação de atividade nos demais órgãos.

Art. 2º Não poderão ser regularizadas as edificações que:

- I - estejam localizadas em parcelamento de solo clandestinos ou irregulares;
- II - estejam localizadas ou avancem sobre logradouros públicos;
- III - estejam situadas em área de proteção de mananciais ou não atendam a legislação pertinente de proteção ao meio ambiente;
- IV - não respeitaram as normas vigentes de uso e ocupação de solo;
- V - invadam áreas ou faixas *non edificandi* de qualquer espécie;



Prefeitura Municipal de Bilac

Estado de São Paulo
CNPJ 44.430.783/0001-19



VI - estejam situadas em logradouros com faixa de domínio público estabelecida em lei;

VII - estejam situadas em áreas tombadas ou preservadas e que não atendam as normas emanadas dos órgãos competentes;

VIII - avencem sobre terrenos vizinhos de propriedade particular; e

IX - serão legalizadas as edificações que estiverem divergentes com o Código Sanitário do Estado de São Paulo, e, o Código de Obras do Município, desde que localizadas em área regular, não se situem em área pública, que esteja com volumetria, não interferindo no sistema de circulação de pedestres e veículos, não causem prejuízo a imóveis vizinhos, não possuem impedimentos quanto ao Código Civil, e em especial no tocante aos direitos de vizinhança.

Art. 3º Para a regularização das edificações deverá ser protocolado, no Departamento de Tributação e Fiscalização, requerimento acompanhado:

I - croqui de situação e localização, sem escala, onde constarão:

a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar as decisões das autoridades municipais;

b) as dimensões das medidas de lotes e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente;

c) as cotas de largura de passeio contínuos ao lote;

d) orientação do norte magnético;

e) identificação da numeração do lote a ser legalizado; e

f) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade.

II - planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), determinando:

a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;

b) a finalidade de cada compartimento;

c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais; e

d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.



Prefeitura Municipal de Bilac

Estado de São Paulo
CNPJ 44.430.783/0001-19



III - cortes, transversal e longitudinal, indicando as alturas dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitorais, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem).

IV - planta de cobertura com indicação do caimento na escala mínima de 1:200 (um para duzentos).

V - elevação da fachada ou fachadas, voltadas para as vias públicas na escala mínima de 1:100 (um para cem).

VI - cópia da Cédula de Identidade R. G. e do CPF/MF do proprietário.

VII - cópia da matrícula ou do instrumento de contrato do terreno em nome do proprietário.

VIII - cópia do carnê de IPTU do imóvel ano vigente, com certidão negativa de débito e/ou positiva de débito, com efeitos negativos.

IX - ART ou RRT com comprovante de pagamento.

X - Memorial Descritivo ou Laudo Técnico de Regularização, apresentado em 3 (três) vias.

XI - comprovante de endereço do titular.

XII - atestado de Bombeiro (AVCB), caso necessário.

XIII - Certidão de Pagamento de IPTU anterior, e certidão negativa de débito e/ou positiva de débito, com efeitos negativos na forma do inciso VIII, deste.

XIV - Declaração constante do Anexo único desta Lei Complementar, assinada pelo proprietário, e pelo responsável técnico.

Art. 4º As condições gerais relativas às edificações, deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - Cobertura:

a) as coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico; e

b) as águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre lotes vizinhos ou logradouros.

Parágrafo Único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e, as águas canalizadas por baixo do passeio.



II - Marquises e Balanços:

- a) a construção de marquises na testada de edificações construídas no alinhamento não poderá exceder a 1/3 da largura do passeio; e
- b) nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos ou marquises poderão estar a menos de 2,50 metros acima do passeio público.

III - Dos muros, calçadas e passeios:

- a) a Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível de terreno for superior ao logradouro público ou houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública; e
- b) os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

IV - Iluminações e Ventilação:

- a) todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o exterior, para fins de iluminação e ventilação ou atender o artigo 42, capítulo II do Código Sanitário, Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978; e
- b) não poderá haver abertura em paredes levantadas sobre a divisa do lote ou a menos de 90 cm (noventa centímetros) da mesma.

V - Instalações hidráulicas e sanitárias:

I - as instalações deverão ser feitas de acordo com as especificações do órgão competente;

II - é obrigatória a ligação da rede domiciliar as redes gerais de água e esgoto quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação; e

III - enquanto não houver rede de esgoto as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de no mínimo, 5,00 metros da divisa do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do imóvel.

- a) depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro corretamente construído;
- b) as águas provenientes de pia de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no esgoto público ou no sumidouro; e



Prefeitura Municipal de Bilac

Estado de São Paulo
CNPJ 44.430.783/0001-19



c) as fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância de, no mínimo, 15,00 metros de raio de poços de captação de água, devidamente autorizados, situados no mesmo terreno ou em terrenos vizinhos.

Art. 5º Não será recebido o protocolo de projetos sem a documentação mínima exigida.

Art. 6º Após vistoria no local para atestar a veracidade do levantamento cadastral e a área construída da edificação o Departamento Municipal de Engenharia e Urbanismo analisará a solicitação e emitirá a respectiva certidão de legalização.

Art. 7º A legalização de imóveis prevista nesta Lei Complementar não isenta o proprietário de eventuais multas ou dívidas incidentes sobre os mesmos.

Art. 8º Serão indeferidos e arquivados todos os protocolos cujas notificações não forem atendidas em até 90 (noventa) dias após comunicação do Departamento de Engenharia e Urbanismo, ou na vigência desta Lei Complementar.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigência na data de sua Publicação, vigendo pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, revogadas as disposições em contrário.

Bilac-SP, 16 de outubro de 2018.

VITOR OSMAR BOTINI
Prefeito

Publicada e registrada nos termos da legislação vigente. Data supra.

ALAN VITOR DE OLIVEIRA
Diretor Municipal de Administração



ANEXO ÚNICO

DECLARAÇÃO

_____ (qualificação completa do proprietário do imóvel), e _____ (qualificação completa do responsável técnico), para fins de atendimento ao disposto no art. 1º, parágrafo 3º, da Lei Complementar nº _____/2018, de ____ de _____ de 2018, vimos por meio desta **DECLARAR** que:

1. Na qualidade de proprietário do imóvel localizado a _____ (identificação do imóvel), estou ciente das condições de habitabilidade, salubridade, devassamento e acessibilidade e assumo juntamente com o responsável técnico infra-assinado, toda e qualquer responsabilidade decorrente de eventual descumprimento das normas acima descritas de que tomei total conhecimento.

2. Na qualidade de responsável técnico pelo projeto, confirmo que a edificação está em condições plenas de segurança e não apresenta riscos, materiais ou físicos de qualquer natureza, ao proprietário e a terceiros que venham a se utilizar do imóvel que ora se pretenda regularizar.

DECLARAMOS, também, que para todos os efeitos legais, o imóvel acima descrito não se enquadra em nenhuma das situações do parágrafo 2º, do artigo 1º, da Lei Complementar nº _____/2018, de ____ de _____ de 2018, e que estamos CIENTES de que após iniciado o processo de legalização, serão indeferidos e arquivados todos os protocolos cujas notificações não forem atendidas em até 90 (noventa) dias, após comunicação do Departamento de Engenharia e Urbanismo, ou na vigência da mencionada Lei Complementar.

Bilac-SP, em ____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO