LEI COMPLEMENTAR Nº 349, DE 9 DE JUNHO DE 2015

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE CONSTRUÇÕES, EQUIPAMENTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

GILBERTO MACEDO GIL ARANTES, Prefeito do Município de Barueri, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder a regularização ordinária e extraordinária de edificações concluídas e equipamentos instalados no Município, bem como estabelecer compensações, observadas as disposições desta Lei.

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se:

I – Regularização Ordinária: o expediente administrativo destinado à regularização de edificações concluídas e equipamentos instalados, sem apuração de Compensação;

II – Regularização Extraordinária: o expediente administrativo destinado à regularização de edificações concluídas, com apuração de Compensação;

III – Compensação: a contraprestação financeira a ser adimplida pelo proprietário do equipamento de transporte vertical (elevadores), em função da instalação sem o prévio licenciamento, e pelo proprietário da edificação objeto de regularização, em decorrência do exercício irregular do direito de construir sem o prévio licenciamento, ou acima do coeficiente de aproveitamento, ou, ainda, em desacordo com os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação edilícia

vigente, conforme metodologia de cálculo e valor definidos nesta Lei Complementar;

IV – Edificação Concluída: aquela que apresente condições mínimas para ser habitada ou ocupada, dispondo dos seguintes itens:

a) paredes acabadas;

b) cobertura executada;

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

d) acabamentos internos concluídos;

e) instalações elétricas concluídas;

V – Material Convencional: os elementos construtivos que garantam condições adequadas de estabilidade, salubridade, estanqueidade e conforto;

VI – UFIB: a Unidade Fiscal do Município de Barueri;

VII – Isenção: a possibilidade de regularização com dispensa da Compensação;

VIII – Auto de Regularização: o documento oficial expedido pelo Município que comprova a conclusão da edificação, sua área e adequação do equipamento;

IX – VVC: o Valor Venal da Construção por metro quadrado;

X – VVT: o Valor Venal do Terreno por metro quadrado;

XI – FP: o fator de planejamento atribuído em função do zoneamento, categoria de uso, porte da edificação e natureza da não conformidade a ser compensada;

XII – Ar: a área representativa da não conformidade, a qual será utilizada como base para o cálculo do valor da compensação.

Capítulo II **DA REGULARIZAÇÃO ORDINÁRIA**

Art. 3º. As edificações concluídas e os equipamentos instalados poderão ser objeto de Regularização Ordinária pelo Município, por meio de expediente administrativo, sem a apuração de compensações, desde que estejam elas de acordo com normas urbanísticas e edilícias vigentes, a saber:

I – edificação;

II – parcelamento;

III – uso e ocupação do solo.

Art. 4º. Aplicam-se aos processos de Regularização Ordinária os mesmos prazos, tributos e taxas devidos nos processos de aprovação de projetos e licenciamento de construções e equipamentos.

§1º A concessão do Auto de Regularização será precedida de vistoria ao imóvel e equipamentos, para verificar:

I – a compatibilidade entre as peças gráficas apresentadas e as edificações existentes no imóvel;

II – se as edificações encontram-se concluídas;

III – se os equipamentos encontram-se instalados e em condições de funcionamento.

§2º As edificações que ainda não apresentem condições mínimas para serem habitadas ou ocupadas poderão ter suas solicitações de regularização protocolizadas nos termos desta Lei, desde que estejam devidamente cobertas, caracterizando situações consolidadas.

Art. 5º. As solicitações de Regularização Ordinária de edificações e equipamentos, nos termos da presente Lei, poderão ser feitas a qualquer tempo, não havendo prazos estabelecidos para a sua protocolização.

Capítulo III **DA REGULARIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

Art. 6º. As edificações concluídas e não contempladas pela Regularização Ordinária de que trata o art. 3º desta Lei, executadas em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias vigentes, cuja eventual adequação resulte como prejudicial a terceiros, de difícil implementação ou inconveniente do ponto de vista social, ambiental ou de impacto de vizinhança, são passíveis de regularização mediante compensação pecuniária, desde que apresentem condições mínimas de habitabilidade.

Parágrafo único. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote ou área de terreno, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 7º. A Regularização Extraordinária de edificações dependerá da protocolização de requerimento específico, instruído com o comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), recolhido durante a execução da obra, se for o caso, e com os demais documentos indispensáveis a serem estabelecidos em regulamento do Executivo Municipal.

§1º A protocolização dos requerimentos referidos no “caput” deste artigo poderá ser feita no prazo de até 12 (doze) meses a contar da data da publicação do regulamento desta Lei, prazo este que poderá, a qualquer tempo, ser reaberto ou prorrogado, desde que haja interesse público devidamente justificado.

§2º A edificação deverá estar concluída até a data de protocolização do requerimento, excetuando-se os casos previstos no §3º do art. 11 desta Lei.

§3º A planta de 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.

§4º Após a protocolização do pedido, a Prefeitura efetuará vistoria no imóvel, para verificar:

I – a compatibilidade entre as peças gráficas apresentadas e as edificações existentes no imóvel;

II – se as edificações encontram-se concluídas;

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

Art. 8º. O disposto no §3º do artigo anterior não se aplica às edificações exclusivamente residenciais de um só pavimento com área de até 70,00m² (setenta metros quadrados).

Art. 9º. Poderão ser objeto de Regularização Extraordinária:

I – as edificações destinadas a usos permitidos no setor de uso estabelecido pela pertinente legislação;

II – as edificações que abriguem usos não conformes, desde que comprovado que:

a) eram eles permitidos à época de sua instalação; ou

b) estejam em atividade e operação há mais de 24 (vinte e quatro) meses contados da publicação do regulamento, e atendam ao disposto no inciso I do art. 11 desta Lei.

Parágrafo único. 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. 10. Não constituem óbice para a concessão de Auto de Regularização para edificações objeto de Regularização Extraordinária:

I – a inobservância da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, no tocante aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos urbanísticos, exceto quanto à metragem mínima do terreno;

II – a inobservância da Legislação Edilícia, desde que atendido ao disposto no inciso I do art. 11, desta Lei;

III – a projeção de elementos construídos ou instalados, tais como marquise, toldo, estrutura de sustentação para placas indicativas, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, além do limite da testada do terreno, conforme critérios e diretrizes a serem estabelecidos em regulamento;

IV – a não conformidade da configuração do terreno no local em relação à matrícula ou loteamento aprovado;

V – a regularização de construções simultaneamente com o parcelamento do solo, desde que:

a) atendida a metragem mínima de cada parte do imóvel, estabelecida na Lei de Zoneamento Municipal;

b) as construções estejam totalmente concluídas;

c) as construções sejam independentes para cada parte resultante do parcelamento.

VI – a ocupação, pela edificação principal ou por obras acessórias, de faixas laterais e/ou de fundos destinadas a servidões de passagem de rede de águas pluviais e de rede de esgoto, constituídas em lotes particulares, desde que preservadas as condições de funcionalidade e manutenção das redes, a ser estabelecido em termo de compromisso;

VII – as benfeitorias executadas no imóvel, não enquadradas como área construída computável, que não atendam a cláusulas contidas em convênios celebrados entre o Município de Barueri e as Sociedades representativas de proprietários de imóveis;

VIII – a existência de questionamentos judiciais decorrentes de direitos de vizinhança, exceto quando houver notificação judicial à Prefeitura.

§1º As disposições dos incisos I, III e VII deste artigo serão utilizadas na composição para apurar os valores da Compensação, conforme especificações do art. 20 desta Lei.

§2º Esta Lei não dispensa as obrigações relacionadas ao adimplemento de contrapartida, estabelecida pela Lei Complementar nº 314/2013, regulamentada pelo Decreto nº 7.995/2014, quando o imóvel estiver caracterizado em função de seu porte, localização e uso, ou quando existirem contrapartidas estabelecidas e aplicadas em expediente administrativo anterior.

§3º Nos casos dos incisos III, IV e VI deste artigo, a regularização da construção está condicionada à assinatura:

I – do Termo de Ciência e Anuência: pelo qual o proprietário e o responsável técnico manifestem sua ciência e concordância de que a aprovação da planta não implica o reconhecimento pela Prefeitura do direito de propriedade ou posse do imóvel;

II – do Termo de Responsabilidade: pelo qual os interessados assumem total e exclusiva responsabilidade perante os proprietários dos lotes lindeiros pela indevida ocupação, bastando somente apresentação do contrato de compra e venda ou matrícula do imóvel com validade de um ano após sua expedição;

III – do Termo de Compromisso para manutenção da rede de águas pluviais e da rede de esgoto existentes na faixa de servidão.

Art. 11. Em qualquer caso, para a Regularização Extraordinária, 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 de protocolização do correspondente requerimento, excetuando-se os casos previstos no §3º deste artigo;

III – ser de alvenaria ou de material convencional;

IV – não estar localizada em logradouros ou terrenos públicos, ou que não avancem sobre eles, excetuada a situação prevista no inciso III, do art. 10, desta Lei.

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

VI – estar edificada em lote que satisfaça as exigências da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no tocante à metragem mínima, salvo se comprovada sua existência antes da data da mencionada Lei ou registrados por meio de ações judiciais;

VII – possua abertura de iluminação e ventilação, com afastamento, maior ou igual a 1,00m (um metro) da divisa de outra propriedade ou, não possuindo, tenha anuência expressa do titular do imóvel vizinho, desde que não haja construção obstruindo essa distância;

VIII – 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;

IX – estar em situação regular junto à Fazenda Municipal;

X – atenda as exigências impostas pela Lei Federal nº 10.098/2000, regulamentada pelo Decreto Federal nº 5.296/2004, referente à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

XI – atenda, no que couber, a toda legislação federal e/ou estadual.

§1º Os requisitos estabelecidos nos incisos I, III, IV, VII e X deste artigo deverão ser atestados em laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo engenheiro, arquiteto ou profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Classe e na Prefeitura Municipal de Barueri.

§2º A regularização das edificações não residenciais não constitui direito à instalação e ocupação de atividades no imóvel.

§3º As edificações que ainda não apresentem condições mínimas para serem habitadas ou ocupadas poderão ter suas solicitações de regularização protocolizadas nos termos desta Lei, desde que estejam devidamente cobertas, caracterizando situações consolidadas.

Capítulo IV **DOS PRAZOS PARA ANÁLISE, REANÁLISE E ATENDIMENTO** **AOS COMUNICADOS**

Art. 12. O órgão competente da Prefeitura Municipal de Barueri analisará o pedido no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da protocolização do pedido.

Art. 13. As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de "comunique-se" técnico e documental, para que o interessado tome as providências cabíveis.

Art. 14. O prazo para atendimento de toda e qualquer exigência técnica ou documental será de 30 (trinta) dias contados da publicação do "comunique-se" no Diário Oficial do Município ou da ciência do ato, podendo ser comunicado por escrito com comprovante de recebimento, tanto para a análise como para as reanálises.

§1º O prazo estabelecido neste artigo poderá ser renovado por igual período, a pedido do proprietário ou do profissional, com a ciência do proprietário do imóvel.

§2º No pedido de renovação de prazo estabelecido no §1º deste artigo, poderá a Prefeitura Municipal de Barueri solicitar reconhecimento de firma das assinaturas, se constatada alguma divergência quando comparadas com as do requerimento inicial e plantas.

§3º 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 Diário Oficial do Município.

Art. 15. O processo será arquivado, com a perda do direito à Regularização, se não houver manifestação do interessado ou em caso de não atendimento das correções, com ou sem pedido de prorrogação, após 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação ou aviso de expedição do primeiro “comunique-se”, mesmo nos casos de complementação de documentações ou adequação da obra às exigências técnicas.

§1º 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 na Prefeitura de Barueri, devidamente justificado e acompanhado da comunicação expressa do órgão envolvido, antes do vencimento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

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

§3º 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.

§4º Para os casos que necessitem de anuência envolvendo órgãos da própria Prefeitura, o prazo será prorrogado automaticamente pelo mesmo tempo necessário para a obtenção concessão da anuência.

§5º 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(três) UFIB's.

§6º Decorridos os prazos estabelecidos no §3º, sem a manifestação do interessado, o processo será arquivado conforme disposto no "caput" deste artigo.

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

§8º Os processos protocolizados com base em leis anteriores, a pedido formal do interessado, poderão ser desarquivados, no período de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da edição desta Lei, com prazos legais reiniciados e analisados, individualmente, conforme seu diploma legal de origem.

§9º Decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, sem a manifestação do interessado, os processos serão extintos.

Art. 16. Caberão recursos aos processos que tiverem seu pedido indeferido e arquivado, desde que apresentados até 60 (sessenta) dias após a ciência do fato.

Art. 17. O prazo para reanálise pela Prefeitura será de 30 (trinta) dias contados da data do atendimento do comunicado.

Art. 18. As correções poderão ser feitas mediante colagem sobre as cópias das plantas, rubricadas pelo profissional da construção civil responsável, legalmente habilitado e registrado no Conselho Regional de Classe e pelo servidor público municipal, a critério da Prefeitura.

Capítulo V

DAS TAXAS E IMPOSTOS A RECOLHER

Art. 19. As taxas vinculadas ao licenciamento e à aprovação da planta e/ou projeto e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, sendo o caso, serão recolhidos após o 1º “comunique-se” relativo à área a ser regularizada, observando o mesmo critério previsto na legislação em vigor para obra nova, ampliação e reforma.

Parágrafo único. Eventuais diferenças, a maior, em relação à metragem de área construída, apresentada no ato do protocolo, e aquela a ser regularizada, referentes ao ISSQN e às taxas vinculadas à regularização da edificação, serão exigíveis quando apurados e serão lançados e cobrados por ocasião da conclusão do processo administrativo.

Capítulo VI **DAS COMPENSAÇÕES PELO EXERCÍCIO IRREGULAR DO** **DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 20. As compensações vinculadas ao processo de Regularização Extraordinária de obra já edificada dar-se-ão em forma de pecúnia, cujos valores serão calculados mediante a utilização de metodologia que levará em consideração:

I – a natureza da não conformidade;

II – o porte da edificação e/ou do conjunto edificado no terreno;

III – a localização do imóvel.

§1º O valor da Compensação (C_1) correspondente à regularização da área edificada acima do permitido pelo índice da TO - Taxa da Ocupação será determinado por meio da seguinte fórmula:
 $C_1 = (VVC + VVT) \cdot Ar$, onde:

Ar – Área edificada acima do permitido pela TO – Taxa de Ocupação estabelecida para o uso e o setor de uso em que se situa.

§2º O valor da Compensação (C_2) correspondente à regularização de área edificada acima do permitido pelo índice do CA -

Coeficiente de Aproveitamento do terreno ou Gabarito será determinado por meio da seguinte fórmula: $C_2 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área edificada acima do permitido pelo índice do CA - Coeficiente de Aproveitamento do terreno ou Gabarito estabelecido para a categoria de uso e o setor de uso em que se situa.

§3º O valor da Compensação (C_3) correspondente à regularização relativa à redução de recuo frontal será determinado de acordo com os seguintes critérios e fórmulas correspondentes:

I – para redução de recuo frontal até 50% (cinquenta por cento) para o uso e zona em que se situam: $C_3 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área edificada dentro faixa de recuo mínimo obrigatório;

II – para redução de recuo frontal até valor superior a 50% (cinquenta por cento) para o uso e zona em que se situam:
 $C_3 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área edificada dentro faixa de recuo mínimo obrigatório.

§4º O valor da Compensação (C_4) correspondente à regularização relativa à redução dos recuos e/ou afastamento entre edificações será determinado de acordo com os seguintes critérios e fórmulas correspondentes:

I – para redução de recuo lateral e de fundos, bem como a redução da distância entre edificações em até 50% (cinquenta por cento) do exigido para o uso e a zona em que se situam: $C_4 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área edificada dentro faixa de recuo ou afastamento mínimo obrigatório;

II – para redução de recuo lateral e de fundos, bem como a redução da distância entre edificações superior a 50% (cinquenta por cento) do exigido para o uso e a zona em que se situam:
 $C_4 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área edificada dentro faixa de recuo ou afastamento mínimo obrigatório.

§5º O valor da Compensação (C_5) correspondente à regularização relativa à projeção de elementos aéreos construídos ou instalados além do limite da testada do terreno será determinado por meio da seguinte fórmula: $C_5 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área de projeção horizontal de elementos aéreos construídos ou instalados além do limite da testada do terreno.

§6º O valor da Compensação (C_6) correspondente à regularização relativa à redução do número de vagas para estacionamento e pátio de carga e descarga será determinado por meio da seguinte fórmula: $C_6 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área de estacionamento correspondente ao número de vagas suprimidas.

§7º O valor da Compensação (C_7) correspondente à regularização relativa a benfeitorias executadas no imóvel, não enquadradas como área construída computável, que não atendam a cláusulas contidas em convênios celebrados entre o Município de Barueri e as Sociedades representativas de proprietários de imóveis nos respectivos loteamentos será determinado de acordo com os seguintes critérios e fórmulas correspondentes:

I – para muro divisório ou qualquer outro tipo de fechamento, exceto cerca-viva, construído ou instalado em local não permitido ou com altura superior à estabelecida em normas conveniais: $C_7 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área relativa ao plano vertical do muro ou fechamento, construído ou instalado em local não permitido, ou área relativa ao plano vertical excedente, construída ou instalada acima da altura máxima estabelecida para o muro ou fechamento;

II – para outras benfeitorias executadas em local não permitido e/ou em desacordo com o estabelecido em normas conveniais:
 $C_7 = VVC \cdot Ar \cdot Fp$, onde:

Ar – Área construída relativa à benfeitoria executada.

§8º O fator de planejamento, atribuído em função da zona, categoria de uso, porte da edificação e natureza da não conformidade, está definido no Quadro I constante do **Anexo I**, parte integrante desta Lei.

§9º O fator de planejamento poderá ser alterado por ato do Executivo Municipal quando houver a alteração do zoneamento ou a atualização da Planta Genérica de Valores.

§10 Quando a edificação apresentar não conformidades distintas, as compensações serão computadas para cada caso, devendo o valor resultante ser adimplido nas condições estabelecidas no art. 21 desta Lei.

Art. 21. A Compensação apurada, a ser adimplida pelo proprietário do imóvel, quando da impossibilidade da quitação imediata, poderá ser amortizada da seguinte forma, desde que a parcela mínima não seja inferior a 10 (dez) UFIB's:

I – parcelada em até 24 (vinte e quatro) parcelas, quando o valor total for de até 500 (quinhentas) UFIB`s;

II – parcelada em até 36 (trinta e seis) parcelas, quando o valor total superar 500 (quinhentas) UFIB`s.

§1º A regularização da edificação cujo proprietário tenha optado pelo parcelamento da Compensação e a concessão do “Auto de Regularização” somente serão efetuadas após a quitação total da Compensação, concedendo-se ao proprietário do imóvel, durante o transcorrer do período do parcelamento, a autorização provisória para a sua ocupação.

§2º Na ocorrência de atraso do parcelamento da Compensação, quando ocorrer o vencimento da 3º (terceira) parcela em atraso, o celebrante deverá quitar o saldo remanescente em um período máximo de 30 (trinta dias) sob pena de inscrição do referido saldo em Dívida Ativa Municipal e revogação imediata da autorização provisória de que trata o parágrafo anterior.

§3º A não obtenção do Auto de Regularização para as edificações objeto de regularização ordinária ou extraordinária, dentro do prazo estabelecido em regulamento desta Lei, poderá implicar a aplicação das penalidades cabíveis, em atendimento à legislação edilícia vigente.

Art. 22. As compensações de que trata esta Lei serão aplicadas de forma gradativa, a partir da data de sua vigência, observando o percentual de 0% (zero por cento), para os primeiros doze meses de vigência, passando a 50% (cinquenta por cento) entre 13º e 24º mês, após o qual será aplicada em sua totalidade, ou seja, 100% (cem por cento).

Capítulo VII **DAS ISENÇÕES**

Art. 23. Os pedidos de Regularização Ordinária e Extraordinária 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 do ISSQN e das taxas vinculadas à regularização da edificação.

Art. 24. Os pedidos de Regularização Extraordinária de construções residenciais com área construída igual ou inferior à 300m² (trezentos metros quadrados) e não localizadas em loteamentos sob a jurisdição de sociedades locais poderão ser regularizadas sem compensações.

Art. 25. Os pedidos de Regularização Extraordinária, cujos proprietários tenham optado pela demolição de áreas excedentes objeto de apuração de compensação, poderão ter as edificações regularizadas com dispensa do adimplemento da compensação relativa às áreas excedentes demolidas e dispensa do pagamento do ISSQN correspondente à construção e demolição destas áreas excedentes.

Art. 26. Casos especiais serão analisados mediante os critérios de vulnerabilidade social a serem estabelecidos em regulamento do Executivo Municipal.

Capítulo VIII **DA CONCESSÃO DO AUTO DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 27. A Prefeitura procederá a devolução ao interessado de 3 (três) vias de plantas e laudos, devidamente carimbadas, e de 1 (uma) via do Auto de Regularização, mediante a apresentação dos comprovantes de quitação das taxas vinculadas à regularização da edificação e tributos devidos, se for o caso.

Capítulo VIII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 28. A protocolização do pedido de Regularização Extraordinária, para construções residenciais com área construída superior a 300m² (trezentos metros quadrados), ou de Regularização Ordinária não exime o proprietário do imóvel da autuação e recolhimento da multa prevista no Quadro II do Anexo I desta Lei, relativa à inobservância do disposto na legislação edilícia vigente, com suas subseqüentes alterações.

Art. 29. As edificações não concluídas objeto de regularização ordinária ou extraordinária, desde que estejam devidamente cobertas, cujas obras tenham sido embargadas, somente poderão ter as obras de adequação iniciadas após a suspensão do Auto de Infração e Embargo de Obra.

§1º As obras de adequação serão autorizadas exclusivamente para garantir as condições mínimas habitabilidade, funcionalidade, higiene, salubridade, segurança de uso e estabilidade para edificação objeto de regularização.

§2º O Auto de Infração e Embargo de Obra será suspenso concomitantemente com a publicação, no Diário Oficial do Município, do primeiro “comunique-se” relativo ao processo de regularização.

§3º O proprietário do imóvel ou o responsável técnico poderá solicitar, por meio de expediente administrativo próprio, a suspensão do Auto de Infração e Embargo de Obra antes da publicação do primeiro “comunique-se”, devendo o deferimento deste expediente estar condicionado ao atendimento das exigências a serem estabelecidas em regulamento do Executivo Municipal.

§4º O Auto de Infração e Embargo de Obra será revogado tacitamente com a expedição do Auto de Regularização da edificação.

Art. 30. Passam os §§ 2º e 3º do art. 30 e o art. 31, da Lei Complementar nº 314, de 7 de novembro de 2013, a vigor com as seguintes redações:

I - “Art. 30...

...

§2º A Contrapartida deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em pecúnia ou seu equivalente em execução de obras ou serviços de interesse público ou social, incluindo àquelas indicadas por ocasião das análises dos Empreendimentos de Impacto (RIV) e Pólos Geradores de Tráfego (PGT);

§3º Caracterizado o Instituto da Contrapartida, o seu adimplemento poderá ser complementado ou substituído pelas ações e intervenções necessárias para sanarem as interferências no sistema viário de circulação e transporte decorrentes do Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e dos efeitos dos empreendimentos considerados de impacto, de que tratam os arts. 13, 20 e 21 desta Lei Complementar, desde que o valor dessas obras seja equivalente ou inferior ao valor da Contrapartida apurado”

II – “Art. 31. O valor máximo da Contrapartida será fixado com base nos critérios de Localização, Porte e Uso – a serem definidos em regulamento – em até 5% (cinco por cento), do valor da construção do empreendimento, considerando para fins de cálculo o Custo Unitário Base (CUB) para o m² (metro quadrado) de construção (residencial e comercial), publicado pelo SINDUSCON/SP (Sindicato da Indústria da

Construção Civil), ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo considerando, para tanto, o último Boletim publicado.”

Art. 31. Fica revogado o art. 72, da Lei Complementar nº 314, de 7 de novembro de 2013.

Art. 32. Passam os arts. 16, 42, 68 em seus §§5º a 8º, 329, 330 e 331, todos da Lei Complementar nº 4, de 12 de dezembro de 1991, a vigor com as seguinte redações:

I – “Art. 16. É obrigatória a colocação na obra, em lugar visível, de placa de identificação com indicações dos nomes dos profissionais e, se houver, da pessoa jurídica responsável, título profissional, números de registros no Conselho Regional de Classe e na Prefeitura, número da ART ou RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica / Registro de Responsabilidade Técnica) correspondente(s), endereço da obra e o número do Alvará de Construção, conforme resoluções vigentes dos respectivos Órgãos de classe.”

II – “Art. 42. Os alvarás de construção terão os seguintes prazos de validade para início das edificações:

I – 2 (dois) ano para construção até 10.000 m²;

II – 4 (quatro) anos para construção até 50.000,00m²;

III – 6 (seis) anos para construção acima de 50.000,00m².

Parágrafo único. Os prazos em apreço poderão ser renovados, desde que persistam as condições que permitiram a aprovação do projeto”.

III – “Art. 68...

...

§ 5º. A Caderneta de Obra deverá observar o seguinte:

I – será fornecida pela ASSEAB – Associação dos Engenheiros, Arquitetos, Agrônomos, Geólogos, Tecnólogos e Técnicos de 2º Grau de Barueri, devendo ser solicitada pelo responsável técnico do projeto;

II – será composta por 16 (dezesesseis) folhas, numeradas tipograficamente, de 1 a 16, em 3(três) vias, assim constituídas:

a) capa;

b) 1º via do termo de abertura ficará à disposição da Prefeitura no local das obras e serviços, que será visada e carimbada pelo agente fiscal quando em diligência;

c) 2º via do termo de abertura para o arquivo da Associação dos, engenheiros, Arquitetos, Agrônomos, Geólogos, Tecnólogos e Técnicos de 2º Grau de Barueri;

d) 3º via do termo de abertura, fixa na caderneta, para controle do proprietário, engenheiro e da fiscalização;

e) Termo de Encerramento;

III – as folhas de 1 a 16, onde serão feitas as anotações pelo engenheiro e/ou pelo arquiteto, responsáveis pela obra e pela fiscalização, deverão ser em 3 (três) vias na seguinte ordem:

a) 1º via – profissional;

b) 2º via – a disposição da Prefeitura no local das obras e serviços;

c) 3º via – fixa.

§6º Havendo necessidade, poderá ser adotada mais de uma caderneta, em numeração seqüencial, para complementação da anotação.

§7º A caderneta deverá ficar obrigatoriamente na obra, juntamente com a via da planta, do alvará de construção e do memorial descritivo, em lugar acessível à fiscalização, sendo que a não observação destes procedimentos estará sujeita à notificação e aplicação das demais sanções cabíveis previstas neste Código.

§8º Por ocasião da expedição do Alvará de Construção, deverá ser gravada nota informativa a cerca dos procedimentos descritos”.

IV – “Art. 329. As obras complementares, como decorrência ou parte da edificação, compreendem, dentre outros similares, as seguintes:

- I – abrigos e cabines;
- II – pérgulas;
- III – portarias e bilheterias;
- IV – piscina, caixa d’água e casas de máquinas;
- V – lareiras;
- VI – chaminés e torres;
- VII – passagens cobertas;
- VIII – coberturas para tanques e pequenos telheiros;
- IX – toldos e vitrinas;
- X – marquises;
- XI – mezaninos;
- XII – sótãos;
- XIII – beiral;
- XIV – sacadas e avanços da laje de cobertura;
- XV – elementos ornamentais e decorativos;
- XVI – plataforma elevatórias quando em substituição às rampas de acesso a pessoas portadoras de necessidade especiais (PNE), limitado seu desnível a 4,00 metros;
- XVII – caixas de escadas e hall de elevadores.”

V – “Art. 330. As obras complementares relacionadas nos incisos II, IV, IX, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII do artigo anterior não serão consideradas para efeito de cálculo de taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, quando dentro dos limites fixados nos capítulos correspondentes”.

VI – “Art. 331. As obras complementares poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros, desde que observem as condições e limitações para esse efeito estabelecidas nos respectivos artigos deste Capítulo.

§1º Os incisos II e VIII do art. 329 deverão observar sempre o recuo mínimo obrigatório do alinhamento dos logradouros.

§2º Os incisos IV, V, VI, VII e XVII do art. 329 observarão sempre o recuo mínimo do alinhamento e das divisas”.

Art. 33. Fica incluído o inciso VI ao §2º do art. 329, da Lei Complementar nº 4, de 12 de dezembro de 1991, com a seguinte redação:

“Art. 329...

...

§2º ...

...

VI – elementos ornamentais e decorativos não serão considerados como construção quando:

a) tiverem projeção máxima de 0,40m (quarenta centímetros), a partir do alinhamento do prédio;

b) estiverem a uma altura mínima de 3,00m (três metros) da cota de nível do pavimento térreo”.

Art. 34. Para efeito da Lei Complementar nº 4/1991 e demais situações previstas na legislação municipal, quando for o caso, fica a obrigação de apresentação de profissional “Autor do Projeto”, substituída pela obrigação de apresentação de profissional “Responsável Técnico pelo Projeto”, devidamente habilitado pelo seu conselho de classe, e devidamente cadastrado, no “Registro de Profissionais” do Município de Barueri, conforme exigido nos arts. 6º e 12, da mencionada Lei.

Parágrafo único. O Município de Barueri não se manifestará, não julgará, nem emitirá parecer ou decisões, no tocante a questões que

envolvem a autoria de projeto, sendo de integral e total responsabilidade do proprietário contratante, a apresentação e constituição destes profissionais junto aos órgãos municipais.

Art. 35. Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Executivo Municipal no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 36. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 37. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 991, de 1º de julho de 1997.

Prefeitura Municipal Barueri, 9 de junho de 2015.

GILBERTO MACEDO GIL ARANTES
Prefeito Municipal