



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

## **LEI Nº 7.319, DE 09 DE JANEIRO DE 2.020**

P. 161.294/19

Dispõe sobre parâmetros especiais para a regularização de edificações concluídas antes de 28 de março de 2.018, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- Art. 1º Poderá ser regularizada, por meio dos dispositivos previstos por esta lei, uma ou mais edificações no mesmo lote, ou gleba, independentemente do tipo de uso, comprovadamente concluídas até 28 de março de 2.018, que tenham condições de dispor de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.
- § 1º Entende-se por edificação concluída, para efeitos desta Lei, aquela que se apresentar coberta por laje, telha ou outro material permanente de cobertura, mediante comprovação por foto área datada, pela qual seja possível identificar a configuração atual da área do imóvel.
- § 2º A Prefeitura de Bauru poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento na legislação específica aplicável.
- § 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado, excepcionalmente, mediante parecer técnico e cronograma físico-financeiro produzido por profissional competente e mediante assinatura de termo de responsabilidade para conclusão da obra.
- Art. 2º Não poderão ser regularizadas as edificações que:
- I - Estejam edificadas sobre logradouros ou faixas destinadas a alargamentos das vias;
  - II - Estejam situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP), faixas não edificáveis de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos, canalizações, áreas em processo de desapropriação, bem como em áreas cuja legislação aponte restrições impeditivas à edificação, salvo se autorizado por legislação específica;
  - III - Estejam desrespeitando as normas de segurança aeroportuária.
- Art. 3º As edificações comprovadamente concluídas até 28 de março de 2.018, que não tenham obedecido às normas legais de construção com relação aos recuos frontal, de fundos e laterais, poderão ser regularizadas em seus registros junto ao Município de Bauru, sem que isto implique em direito adquirido, sendo de responsabilidade do proprietário os danos causados a terceiros.
- § 1º A comprovação deverá ser feita por foto aérea datada e por declaração emitida pelo proprietário ou possuidor, que confirme tratar de edificação concluída até 28 de março de 2.018.
- § 2º O Relatório de Constatação, a ser elaborado pelo responsável técnico, deverá conter de forma expressa tratar de regularização com base no disposto no “caput”, devendo essa informação ser especificada também no Certificado de Regularização de Edificação, para fins de averbação na matrícula do imóvel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.319/20

## CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

- Art. 4º Poderá ser requerida, por meio de procedimento declaratório, a regularização de edificações residenciais unifamiliares comprovadamente concluídas até 28 de março de 2.018, com área total de construção de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).
- § 1º O procedimento declaratório previsto no “caput” deste artigo deverá ser instruído com os seguintes documentos:
- I - Requerimento contendo declaração do proprietário ou possuidor e do responsável técnico, constando conhecimento ao procedimento declaratório, responsabilizando-se, sob as penas da Lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;
  - II - Comprovação da anterioridade da conclusão da edificação a 28 de março de 2.018, mediante apresentação de foto aérea conforme disposto no parágrafo único do art. 1º;
  - III - Cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, tais como: escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;
  - IV - Demais documentos exigidos pela Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, e respectivo decreto de regulamentação para obtenção do Certificado de Regularização de Edificação.
- § 2º O procedimento declaratório e respectivo prazo de vigência serão definidos por Decreto do Executivo.

## CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

- Art. 5º A regularização das edificações que não se enquadrem no procedimento declaratório previsto no art. 3º desta Lei deverá seguir o rito de aprovação previsto pela Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017 e seu respectivo decreto de regulamentação, podendo se valer dos dispositivos urbanísticos previstos por esta Lei.

## CAPÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

- Art. 6º A regularização das edificações com área construída computável superior à taxa de ocupação (TO) e/ou ao coeficiente de aproveitamento (CA) definidos pela Lei de Zoneamento será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar.
- § 1º Para as situações em que a edificação a regularizar, nos termos desta Lei, possuir coeficiente de aproveitamento (CA) superior ao parâmetro definido para a zona, conforme Lei de Zoneamento vigente, será obrigatória o pagamento de outorga onerosa, calculado conforme fórmula a seguir:

$$C = \{(CA_{proj}/CA_{zon}) - 1\} \times V \times (0,1 \times CA_{zon}) \times Fis, \text{ onde:}$$

C – Contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> (metro quadrado) de potencial construtivo adicional;  
CA<sub>proj</sub> – Coeficiente de Aproveitamento real do imóvel, de acordo com o projeto de regularização;  
CA<sub>zon</sub> – Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona onde está localizado o imóvel, de acordo com a Lei de Zoneamento vigente;  
V – Valor do terreno constante no último lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano; e  
Fis – Fator Interesse Social.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.319/20

§ 2º Para as situações em que a edificação a regularizar, nos termos desta Lei, possuir taxa de ocupação (TO) superior ao parâmetro definido para a zona, conforme Lei de Zoneamento vigente, será obrigatória o pagamento de outorga onerosa, calculado conforme fórmula a seguir:

$$C = \{(T\text{Oproj}/T\text{Ozon}) - 1\} \times V \times 0,1 \times \text{Fis, onde:}$$

C – Contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> (metro quadrado) de potencial construtivo adicional;  
TOproj – Taxa de Ocupação real do imóvel, de acordo com o projeto de regularização;  
TOzon – Taxa de Ocupação definida para a zona onde está localizado o imóvel, de acordo com a Lei de Zoneamento vigente;  
V – Valor do terreno constante do último lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano; e  
Fis – Fator Interesse Social.

§ 3º O Fator de Interesse Social aplicar-se-á conforme tabela a seguir:

<b>RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR</b>	
<b>Área Construída Total</b>	<b>Fator de Interesse Social (Fis)</b>
Inferior a 140m <sup>2</sup>	0,5
Entre 140m <sup>2</sup> e 180m <sup>2</sup>	0,8
Superior a 180m <sup>2</sup>	1,0

<b>RELIGIOSO OU FILANTRÓPICO</b>	
<b>Área Construída Total</b>	<b>Fator de Interesse Social (Fis)</b>
–	0,0

<b>INDUSTRIAL, COMERCIAL OU DE SERVIÇO</b>	
<b>Área Construída Total</b>	<b>Fator de Interesse Social (Fis)</b>
Inferior a 300m <sup>2</sup>	0,5
Igual ou superior a 300m <sup>2</sup>	0,8

<b>DEMAIS CLASSIFICAÇÕES</b>	
<b>Área Construída Total</b>	<b>Fator de Interesse Social (Fis)</b>
–	1,0

## CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º A regularização da edificação não exige o proprietário, o possuidor ou o responsável pelo uso às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental, nem da obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

Art. 8º A Administração Pública Municipal, por meio de seu órgão competente, poderá a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização, fiscalizar a veracidade das informações e declarações, dos valores recolhidos e das condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no “caput” deste artigo, poderão ser aplicadas as sanções previstas no item 5, do Anexo 1 da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, e o interessado será notificado a saná-las, sob pena de anulação do Certificado de Regularização de Edificação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

Ref. Lei nº 7.319/20

- Art. 9º A regularização de que cuida esta Lei não implica em reconhecimento, pelo Município, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote ou gleba, e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.
- Art. 10 A expedição do Certificado de Regularização de Edificação independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.
- Art. 11 Além da regulamentação para o procedimento declaratório, conforme § 2º, do art. 4º, as demais disposições previstas por esta Lei também poderão ser regulamentadas por Decreto do Executivo, se necessário.
- Art. 12 As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.
- Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 09 de janeiro de 2.020.

**CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA**  
PREFEITO MUNICIPAL

**ANTONIO CARLOS GARMS**  
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

**LETÍCIA ROCCO KIRCHNER**  
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO

Projeto de iniciativa do  
PODER EXECUTIVO

Registrada no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

**DANILO ALTAFIM PINHEIRO**  
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO