

**LEI COMPLEMENTAR Nº 437,  
DE 06 DE DEZEMBRO DE 2023**

**“DISPÕE SOBRE A LEGALIZAÇÃO DE  
CONSTRUÇÕES, REFORMAS OU OBRAS  
NÃO CONCLUÍDAS, RESIDENCIAIS,  
COMERCIAIS E INDUSTRIAIS E, DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**JOSÉ CARLOS DE QUEVEDO JÚNIOR**, Prefeito Municipal de Araçoiaba da Serra, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Araçoiaba da Serra aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Os proprietários ou possuidores de imóveis residenciais, comerciais e industriais, que contenham edificações irregulares, poderão legalizar, observando o disposto na presente Lei Complementar.

**Art. 2º** As edificações, reformas ou obras não concluídas, residenciais comerciais e industriais que não possuem projeto regularmente aprovado englobando a totalidade da área construída, deverão requerer na Prefeitura Municipal, no prazo de 02 (dois) anos contados da promulgação desta lei complementar, Alvará de Conservação, Habite-se e Alvará de Funcionamento, se for o caso.

**Art. 3º** Edificações irregulares são todas e quaisquer construções, reformas ou obras concluídas ou não, que não possuam Alvará ou Licença e, estejam em desacordo com a Legislação Federal, Estadual e Municipal referente às normas de edificação.

**Art. 4º** Deverá ser indeferido o requerimento de legalização de edificações, baseados na presente Lei Complementar, em parcelamentos clandestinos ou irregulares do solo, exceto aqueles que estejam em locais consolidados e certificados pela fiscalização após vistoria “in loco” e demonstrada a aquisição com mais de 10 anos.

**Art. 5º** As edificações residenciais, comerciais e industriais existentes que não atendem a Legislação Federal, Estadual e Municipal quanto aos recuos, exceto abrigos desmontáveis,

todos, ou seja, compartimentos que não fazem parte do corpo habitável da edificação receberão Alvará de Conservação à título precário, sofrendo a incidência de multa cobrada por metro quadrado de área construída de forma irregular ou clandestina, conforme o seguinte padrão:

### **PADRÕES – TIPOS DE EDIFICAÇÃO**

(Metragem total da área construída de forma irregular ou clandestina)

#### **1) RESIDENCIAL**

- 1.1) Popular até 50,00m<sup>2</sup> - R\$ 25,00/m<sup>2</sup> - maior que 50,00m<sup>2</sup> - R\$ 40,00/m<sup>2</sup>; maior que 75,00m<sup>2</sup> - R\$ 60,00/m<sup>2</sup>;
- 1.2) Standard até 50,00m<sup>2</sup> - R\$ 35,00/m<sup>2</sup> - maior que 50,00m<sup>2</sup> - R\$ 55,00/m<sup>2</sup>; maior que 75,00m<sup>2</sup> - R\$ 80,00/m<sup>2</sup>;
- 1.3) Médio até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 55,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 80,00/m<sup>2</sup>; maior que 125,00m<sup>2</sup> - R\$ 100,00/m<sup>2</sup>;
- 1.4) Luxo até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 100,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 180,00/m<sup>2</sup>; maior que 125,00m<sup>2</sup> - R\$ 200,00/m<sup>2</sup>;
- 1.5) Fino até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 150,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 200,00/m<sup>2</sup>; maior que 125,00m<sup>2</sup> - R\$ 250,00/m<sup>2</sup>;

#### **2) COMERCIAL**

- 2.1) Baixo até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 45,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 60,00/m<sup>2</sup>;
- 2.2) Médio até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 75,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 115,00/m<sup>2</sup>;
- 2.3) Alto até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 120,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 150,00/m<sup>2</sup>;

#### **3) INDUSTRIAL**

- 3.1) Baixo até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 45,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 60,00/m<sup>2</sup>;
- 3.2) Médio até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 75,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 115,00/m<sup>2</sup>;
- 3.3) Alto até 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 120,00/m<sup>2</sup> - maior que 100,00m<sup>2</sup> - R\$ 150,00/m<sup>2</sup>;

§1º Fica o poder Executivo autorizado a conceder isenção às multas previstas nos itens 1.1 e 1.2.

§2º Farão jus à isenção que trata parágrafo anterior, os munícipes com renda familiar de até 03 (três) salários-mínimos e que estejam inseridos no Cadastro Único do Governo Federal.

**Art. 6º** Os interessados em obter os benefícios proporcionados pela presente Lei Complementar deverão apresentar os seguintes documentos:

**I** – Requerimento endereçado ao Prefeito Municipal solicitando os benefícios desta Lei Complementar, anexando as seguintes declarações:

- A) Declaração de ciência das penalidades legais impostas aos que fazem falsas afirmações;
- B) Declaração de que o Alvará de Conservação não implica por parte da Prefeitura Municipal em reconhecimento da regularidade ou autenticidade do título de propriedade do imóvel;
- C) Declaração de que é de sua inteira responsabilidade o direito de posse e de propriedade do imóvel;
- D) Declaração de anuência dos vizinhos no caso da existência de esquadria junto ao vizinho a menos de 1,50m (um metro e meio).

**II** – Cópia do Registro de Imóvel, matrícula ou contrato de compromisso de compra e venda.

**III** – Cópia do espelho de IPTU.

**IV** – 05 (cinco) vias de Projeto de Construção ou das construções existentes, de acordo com a Lei Municipal, datado e assinado pelo interessado, e engenheiro ou arquiteto responsável ou profissional habilitado, em xerocópia ou cópia heliográfica, contendo, no mínimo: implantação, planta baixa, fachada principal, dois cortes e quadro de legenda com as informações necessárias.

**V** – 05 (cinco) vias de Memorial Descritivo da construção (especificando os materiais utilizados de quando da sua edificação), datado e assinado pelo interessado.

**VI** – 05 (cinco) vias de ART/RRT/TRT do profissional habilitado pelo CAU/CREA/CRT e cadastrado na Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra.

**VII** – Certidões:

- A) Comprovante ligação de água, ou outorga do DAEE quando se tratar de poço.
- B) Comprovante de ligação de energia elétrica.

**Art. 7º** A Secretaria de Desenvolvimento Urbano através de sua Divisão de Licenciamento e Cadastro apreciará o pedido de legalização, opinando fundamentadamente pelo seu deferimento ou indeferimento, cabendo ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano decisão final acerca do requerimento.

**Art. 8º** Fica o Poder Executivo, autorizado a conceder isenção das multas previstas no artigo 157 da Lei Complementar nº 140 de 2008, aos Municípios que regularizem de forma

espontânea, voluntária e de boa fé, as construções habitáveis e concluídas até o dia da publicação desta Lei Complementar, residenciais comerciais e industriais.

**Art. 9º** Fica vedada a legalização de Prédios Comerciais e Industriais, que não atendam as disposições legais e aprovações dos órgãos competentes de acordo com as atividades a serem exercidas, tais como: Corpo de Bombeiro, CETESB, ANP, DEPRN e demais órgãos.

**Art. 10** Somente serão analisados os pedidos protocolados no prazo previsto no artigo 2º desta Lei Complementar.

**Art. 11** As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão por conta de dotação orçamentária própria.

**Art. 12** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar 347 de 7 de julho de 2021 e a Lei Complementar nº 382 de 03 de agosto de 2022.

Araçoiaba da Serra, 06 de dezembro de 2023.

**JOSÉ CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Registrado em livro próprio, publicado por afixação na Divisão de Expediente da Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra e disponível no site [www.aracoiaba.sp.gov.br](http://www.aracoiaba.sp.gov.br), em 06 de dezembro de 2023.