



Prefeitura Municipal de Américo Brasiliense

Leis, Decretos, Portarias e demais atos normativos

Decretos



1

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

DECRETO Nº 020/2025

De 1º de abril de 2025

Dispõe sobre regularização de obras já executadas ou em andamento em desacordo ou não com as normas vigentes, regulamenta a forma de pagamento, parcelamento e cobrança da taxa de regularização e dá outras providências.

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA, Prefeita do Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a necessidade de aperfeiçoar a padronização do procedimento a ser adotado no Município de Américo Brasiliense para análise e aprovação de projetos de regularização e adequação de obras já executadas ou em andamento,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DA DIFERENÇA ENTRE APROVAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE PROJETO

Art. 1º As obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma e demolição de edificações, as de alteração de uso e obras de movimento de terra, como cortes, escavações e aterros, deverão ter os projetos apresentados:

I- Para aprovação, quando ainda não iniciadas;

II- Para regularização, se totalmente executadas ou em andamento (baldrame concluído), sem prévio Auto de Notificação de embargo de obras e iniciadas até a data de publicação deste decreto.

Parágrafo Único: Não será permitida a regularização, na forma do inciso II, nos loteamentos que se encontrem em período de garantia.

Art. 2º A aprovação de projetos continuará a seguir os procedimentos descritos na Lei Complementar Municipal n.º 066, de 17 de janeiro de 2007 (Código Municipal de Obras e Edificações).

Art. 3º As obras já concluídas ou em andamento de acordo ou não com a Lei Complementar Municipal n.º 066, de 17 de janeiro de 2007 (Código Municipal de Obras e Edificações) e demais leis municipais vigentes, deverão ser regularizadas de acordo com este Decreto.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Parágrafo Único: Não será autorizada a regularização de imóveis industriais, comerciais e residenciais multifamiliares que provoquem impactos na infraestrutura urbana, tais como aqueles relacionados ao abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta de lixo e congestionamento de tráfego. O proprietário estará sujeito à responsabilização penal, e o imóvel estará passível de medida de demolição total ou parcial.

CAPÍTULO II DO PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 4º As obras já concluídas ou em andamento serão regularizadas mediante pagamento da taxa de regularização, definida na legislação tributária e calculada com base na metragem quadrada do que estiver em desacordo com as normas da Lei Complementar Municipal n.º 066, de 17 de janeiro de 2007 (Código Municipal de Obras e Edificações) e demais leis vigentes.

Parágrafo único. Os pedidos de regularização deverão ser expressos e específicos, não suprimindo essa exigência a apresentação de pedido de simples aprovação, sendo que para a análise do pedido deverá ser recolhida taxa inicial no valor de 03 (três) Unidades Fiscais Municipais (UFM's).

Art. 5º Os pedidos de Regularização de imóveis no Município de Américo Brasileiro serão protocolizados na Prefeitura Municipal, endereçando-se o requerimento ao Departamento Municipal de Planejamento e Obras que fará a análise dos projetos.

§ 1º O Departamento Municipal de Planejamento e Obras é o competente para exigir o pagamento da taxa, emitir os respectivos boletos, conceder o benefício de parcelamento, conforme previsto neste Decreto, além de possuir a competência para exigir as adequações nas obras e outras compensações previstas pelo Estatuto da Cidade.

§ 2º Apreciado o pedido de aprovação de projeto e restando constatado tratar-se de regularização, será realizado o devido reenquadramento do pedido, pelo próprio Departamento, sendo gerado novo número protocolo, iniciando-se nova contagem de prazo para finalização do procedimento e o interessado será comunicado por via válida do ocorrido, para pagamento da taxa inicial de 03 (três) Unidades Fiscais Municipais (UFM's).

§ 3º Somente poderá o interessado recorrer do reenquadramento com prova documental de que a obra não se encontra iniciada, assim, o erro material poderá ser reconhecido pelo Chefe do Executivo e o procedimento de aprovação continuará de onde havia parado, desconsiderando-se o novo protocolo gerado bem como a taxa inicial.

§ 4º Na hipótese do pedido ser reenquadrado para regularização será exigido do interessado, para aprovação, o pagamento da taxa de regularização em única parcela.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

CAPÍTULO III DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Art. 6º O pedido de regularização será feito por requerimento específico do interessado, instruído com as informações e pedidos pertinentes, podendo o Setor competente exigir outros documentos durante o processo de regularização.

Art. 7º Aos projetos de regularização deverão ser anexadas ou constar da prancha padrão, no mínimo 2 (duas) fotos, coloridas e datadas, da parte externa do imóvel a ser regularizado.

Art. 8º Da documentação necessária para protocolizar pedido de regularização deverá constar:

- I - Requerimento assinado pelo profissional;
- II - Comprovante de pagamento da taxa de 3 (três) UFM's;
- III - 04 (quatro) cópias do projeto;
- IV - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- V- Laudo de Vistoria; e
- VI- Matrícula atualizada do lote, com certidão expedida em prazo não superior a 90 (noventa) dias da data do protocolo.

Parágrafo único. Não serão acolhidos os requerimentos que não estejam acompanhados de todos os documentos indicados nos incisos deste artigo.

Art. 9º Os pedidos de regularização que obrigatoriamente serão encaminhados ao Departamento de Água, Esgoto e Meio Ambiente - DAEMA são:

- I – Multifamiliares, a partir da terceira unidade;
- II – Comerciais, a partir de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- III – Industriais, independentemente de quantidade de unidades ou metragem.

§1º Poderá o DAEMA exigir documentos e declarações do profissional ou do proprietário, bem como de outros órgãos, desde que fundamente a exigência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

§2º O parecer técnico emitido pelo DAEMA deverá ser atendido, ainda que haja necessidade de ser feita nova obra (construção), bem como obras/destruições para adequação ou alteração de obra já existente, ou pagar compensação referente à regularização.

CAPÍTULO IV DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 10. Os projetos residenciais de um pavimento, unifamiliares e geminados poderão ser apresentados de modo simplificado.

§1º O projeto simplificado deve conter:

I – o contorno da edificação, com a representação do perímetro;

II – se existirem, conter indicação da garagem ou vaga para veículos, indicação da varanda e, em forma de legenda, da quantidade de banheiros;

III – as cotas de implantação e do terreno, confrontantes, norte, passeio público e nome de via pública;

IV – os recuos entre edificações e do prédio em relação às divisas de propriedade e alinhamento do lote.

§2º Os projetos devem ser apresentados na prancha padrão do Código Municipal de Obras.

Art. 11. Os projetos que não se enquadrarem no artigo 12, devem ser apresentados de acordo com a Lei Complementar n.º 066, de 17 de janeiro de 2007 (Código Municipal de Obras).

Parágrafo único. Os projetos devem ser apresentados na prancha padrão do Código Municipal de Obras.

CAPÍTULO V DOS PRAZOS E DAS CONDIÇÕES

Art. 12. Nos procedimentos de regularização fica estabelecido:

I – Prazo de 6 (seis) meses, não prorrogáveis, para o proprietário realizar as adequações à obra ou projeto, indicadas em “Comunique-se”, contado a partir da sua expedição, sob pena de arquivamento definitivo do pedido;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

II – Prazo de 6 (seis) meses, a contar do término do prazo de adequação da obra, para finalização da regularização com o deferimento do pedido, sob pena de arquivamento definitivo;

III – Número máximo de 3 (três) “Comunique-se” por projeto de regularização, sendo que após esse número, o projeto será encaminhado para arquivamento definitivo.

Art. 13. O arquivamento definitivo do pedido é espécie de penalidade e implica em:

I – Não devolução nem entrega de cópia de qualquer documento, desenho, foto ou croqui apresentado, tampouco dos valores já pagos, a qualquer título;

II – Prova pré-constituída para os demais departamentos municipais tomarem as providências administrativas, penais e cíveis cabíveis, ficando a Procuradoria Jurídica autorizada a adotar as medidas do art. 1.312 do Código Civil, para a demolição total ou parcial do imóvel, inclusive com a cobrança da taxa do Alvará de Demolição.

CAPÍTULO VI DA FORMA DE PAGAMENTO E DO PARCELAMENTO DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO

Art. 14. Nos pedidos de regularização será cobrada taxa definida na legislação tributária, calculada com base na metragem quadrada a ser efetivamente regularizada e não apenas na metragem indicada pelo requerente.

§1º Nos projetos de regularização, para áreas de até 150 metros quadrados, será cobrado um valor correspondente a 11% de 01 (uma) UFM por metro quadrado.

§2º Nos projetos de regularização, para áreas acima de 150 metros quadrados, será cobrado um valor correspondente a 16% de 01 (uma) UFM por metro quadrado

§3º Nos requerimentos de regularização poderá ser concedido o benefício de parcelamento, de acordo com este Decreto.

Art. 15. Para concessão do parcelamento, o interessado precisa cumprir os requisitos descritos a seguir:

§1º Para deferimento do parcelamento, o interessado deve:

I – Fazer requerimento específico, contendo o pedido de parcelamento;

II – Indicar antecipadamente um valor médio para cálculo das parcelas;

III – Previamente indicar a melhor data de vencimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

§2º O valor da taxa de regularização poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, conquanto a parcela mensal tenha valor mínimo de R\$60,00 (sessenta reais).

Art. 16. O pedido de regularização será deferido e a documentação será entregue ao proprietário após o pagamento da primeira parcela.

Parágrafo único. Não havendo o adimplimento total do parcelamento concedido, o valor será inscrito em dívida ativa, com correção, juros e multa, sendo autorizada a cobrança por meio de Protesto, conforme autoriza o parágrafo único do art. 1º da Lei Federal n.º 9.492/1997, e por meio de Execução Fiscal.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Para a regularização de obras, serão analisados os pedidos referentes às obras já concluídas ou em andamento, comprovado através do Laudo de Vistoria elaborado e assinado tanto pelo profissional responsável quanto pelo proprietário.

Art. 18. A invasão de área reservada ao passeio público e à gola de concordância poderá ser objeto de regularização, desde que respeitados os limites técnicos da legislação em vigor.

Art. 19. Aplica-se o Decreto n.º 037, de 06 de setembro de 2016, para as obras comerciais, cuja suas delimitações enquadram-se no perímetro descrito em seu art. 1.º, parágrafo único.

Art. 20. As custas com projeto, memorial descritivo, desmembramento, escritura e emolumentos de cartórios correrão às expensas do requerente.

Art. 21. Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade do imóvel, nem a atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 22. O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada.

Art. 23. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, com prazo de vigência de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

Art. 24. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto n.º 052/2024, de 15 de julho de 2024.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, ao 1º (primeiro) dia do mês de abril de 2025 (dois mil



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

e vinte e cinco).

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA
Prefeita Municipal

Lavrado, registrado e publicado no Diário Oficial do Município, pelo Departamento competente.

FABIO TAVARES DA SILVA
Secretário Municipal