



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

LEI COMPLEMENTAR N.º. 469 DE 03 DE SETEMBRO DE 2025.

“Dispõe sobre a instituição do Programa de Regularização de Edificações - PRED, no Município de Lorena, e dá outras providências.”

SYLVIO BALLERINI, Prefeito Municipal de Lorena, Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Lorena aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações - PRED, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização de edificações que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, concluídas e/ou habitadas até a data de publicação desta Lei.

§ 1º O PRED se aplica aos imóveis localizados em parcelamentos de solo e condomínios regulares na zona urbana do município de Lorena.

§ 2º Não serão admitidos licenciamentos de demolição, construção, ampliação e reformas no referido procedimento.

§ 3º A existência de edificação concluída e/ou habitada, nos termos do caput, deverá ser comprovada conforme Capítulo III da presente Lei.

Art. 2º - Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, as edificações que apresentem as seguintes condições:

I - a inobservância aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento, à taxa de permeabilidade do solo, vagas de garagens, exceto quanto às dimensões mínimas do lote, ressalvados os casos em que estas dimensões estejam devidas e previamente registradas no competente Cartório de Registro de Imóveis;

PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA



ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

II - vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, desde que expressamente autorizados por vizinho, conforme Termo de Anuência da Vizinhança com firma reconhecida, modelo do Anexo III, que integra esta Lei; e

III - a projeção de elementos construídos, tais como balanço de corpo fechado, sacadas, terraços ou varandas, de pavimentos superiores de edificações, com avanços dos beirais, sobre o passeio público, limitados em 1,20 m (um metro e vinte centímetros), desde que tais elementos construídos não coloquem em risco a construção atestados mediante verificações e laudo elaborado pelo Responsável Técnico da regularização acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, com seu comprovante de pagamento.

Parágrafo único. O avanço de edificação sobre o recuo frontal aéreo será amparado por esta Lei, mediante apresentação de declaração de isenção de ônus ao Município, caso haja a necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público, conforme Declaração com firma reconhecida, modelo do Anexo II, que integra esta Lei.

Art. 3º - No caso de Condomínios, verticais ou horizontais, será de responsabilidade do Condomínio a regularização das edificações pertencentes a este, sendo somente admitida a regularização do empreendimento como um todo.

Parágrafo único. Não será admitida a regularização individual de unidades autônomas em Condomínios.

Art. 4º - Nos casos em que a obra ocupe mais de um lote, em sendo esses lotes de proprietários distintos e cuja edificação seja comprovadamente divisível, será admitida a regularização da construção, não gerando quaisquer direitos de unificação dos lotes.

Art. 5º - Não são passíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que:

I - estejam em áreas de risco geológico;

II - invadam área pública, exceto os casos previstos no art. 2º, inciso III, desta Lei;

50



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

III - estejam erigidas sobre a faixa non aedificandi, ocupação administrativa ou instituição de servidão, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

IV - localizadas em áreas ambientalmente protegidas, junto a rios, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, ouvida quando for o caso, a Secretaria de Meio Ambiente do Município, nesse âmbito, compatibilizando-se com os recuos preconizados na legislação municipal vigente, com exceção das licenciadas pelo órgão competente;

V - localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico e cultural, exceto as que possuem anuência do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de Lorena - COMPHAC.

VI - desrespeitem restrições convencionais em loteamentos.

Art. 6º - Para edificações regularizadas por esta Lei será emitido Alvará de Conservação.

Parágrafo único. Ato contínuo à expedição do Alvará de Conservação, o Responsável Técnico da Regularização solicitará o “habite-se”.

CAPITULO II

DO ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO

Art. 7º - O proprietário ou possuidor da edificação deverá protocolar o pedido no prazo de 12 (doze) meses, contado da data de entrada em vigor desta Lei, por meio de processo administrativo, instruído com a seguinte documentação mínima:

I - requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, conforme modelo do Anexo I, que integra esta Lei;

II - declaração de projeto simplificado, conforme modelo do Anexo II, que integra esta Lei;

III - documentação comprobatória de existência da edificação, conforme o previsto no art. 14 desta Lei;

43



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

IV - cópia do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ ou Cadastro da Pessoa Física - CPF e da Carteira de Identidade, com o número do Registro Geral - RG do proprietário ou do Registro Nacional de Estrangeiro (RNE);

V - cópia do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

VI - documento comprovando a propriedade do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis - CRI ou documento que comprove a posse;

VII - projeto simplificado em 04 (quatro) vias, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, com seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou Procurador;

VIII - memorial descritivo e memorial de atividades quando comercial em 04 (quatro) vias, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado e proprietário ou Procurador;

IX - em casos específicos, outros documentos exigidos pela legislação municipal, estadual e federal; e

X - Laudo elaborado pelo Responsável Técnico devidamente habilitado atestando após vistoria da qualidade dos materiais empregados na edificação a regularizar, em específico elementos estruturais, instalações elétricas, instalações hidráulicas com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, com o seu comprovante de pagamento.

§ 1º O projeto simplificado de que trata o inciso VII deste artigo deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise, quanto aos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente e os existentes no imóvel, compreendendo, no mínimo, implantação da edificação no lote, em escala compatível para boa interpretação, contendo: faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área; dimensões externas do lote e da edificação e recuos, devidamente cotados; indicação da função do ambiente e dimensões dos compartimentos; cortes esquemáticos e projeções, que passem obrigatoriamente nas maiores dimensões projetadas sobre o passeio público, com medidas e cotas de nível, necessárias à amarração da edificação no terreno; indicação de que a edificação atende as exigências legais quanto ao lançamento das águas pluviais; indicação de que a edificação atende às exigências legais quanto à acessibilidade, demonstrando no projeto a localização dos equipamentos, sanitários

Sh



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

adaptados, rampas e vagas destinadas a pessoas com deficiência, quando o imóvel tiver destinação não residencial unifamiliar, e numeração de imóvel devidamente registrada na Prefeitura.

§ 2º As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico da obra.

§ 3º O prazo de que trata o caput poderá ser prorrogado por igual período.

Art. 8º - Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis e da atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 9º - O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente, pela veracidade da documentação apresentada.

Art. 10 - O proprietário responde solidariamente com o profissional legalmente habilitado e vinculado à respectiva ART ou RRT pelas condições de estabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade da edificação executada e a ser regularizada.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo constará como observação na Declaração de projeto simplificado, conforme modelo do Anexo II.

Art. 11 - Para a obtenção da regularização prevista nesta Lei, após executada a vistoria prevista no art. 13, não será admitida nenhuma modificação ou ampliação na edificação, exceto o atendimento aos critérios de acessibilidade, sob pena de indeferimento do pedido integral e competente ação demolitória cabível, após os trâmites fiscalizatórios legais.

Art. 12 - O pedido da regularização não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, especialmente, as multas lançadas em dívida ativa, devendo estas, serem cumpridas pelo suposto infrator, independentemente da conclusão final da análise de seu pedido.

SM



CAPÍTULO III
DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art. 13 - Após o protocolo do pedido, o Município, por meio da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano - SECPLA, efetuará vistoria técnica, para verificação da conformidade da construção com o projeto apresentado.

Art. 14 - A comprovação da existência da edificação concluída e/ou habitada até a data de publicação desta Lei poderá se dar por meio da apresentação e análise de qualquer um dos seguintes documentos:

I - lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da Área Tributada, em que constará a metragem e o uso do imóvel objeto da regularização;

II - imagem de satélite oficial datada;

III - levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município em fevereiro de 2018, que servirá para as edificações concluídas/habitadas até essa data, desde que não tenha havido ampliação da edificação após o registro aerofotogramétrico mencionado;

IV - levantamento aerofotogramétrico realizado por outro órgão oficial reconhecido pelo Município, no qual deverá constar referência à data do voo;

V - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal, que comprove a área construída como: notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção; e

VI - outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída.

Parágrafo único. Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido, devida e tecnicamente justificado pelos órgãos técnicos competentes das áreas afins do Município, também serão consideradas concluídas as edificações que na data da publicação desta Lei, apresentem-se em condições de habitabilidade ou uso.

Art. 15 - Após análise prévia, eventuais notas devolutivas, despachos de exigência ou manifestações técnicas emitidas pelo órgão competente deverão ser formuladas de forma completa e integral, indicando, de maneira clara e objetiva, todas as pendências, correções ou documentos necessários à regular tramitação do feito.

49



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

Parágrafo único. A eventual omissão quanto a pendências, correções ou documentos exigíveis não exime o interessado de cumpri-las quando legalmente obrigatórias, mas deve ser evitada pelo órgão competente, sob pena de violação aos princípios da eficiência, razoabilidade e segurança jurídica.

Art. 16 - Na hipótese de o município emitir “comunique-se” ao interessado, o proprietário do imóvel ou o responsável técnico pela regularização que trata esta Lei deverá atender à solicitação no prazo de trinta dias uteis contados após a comunicação dos apontamentos.

§ 1º O Município ao emitir “Comunique-se” ao interessado, poderá valer-se das formas; publicação no site oficial do Município www.lorena.sp.gov.br; e-mail; ou entrega na Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

§ 2º O processo será arquivado, se não houver manifestação do interessado após 30 (trinta) dias, contados da data do último “Comunique-se”, o qual ficará à disposição do requerente na Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, para novo pedido de análise para aprovação da regularização do imóvel, submetendo-se a novo recolhimento de taxa de análise previa.

CAPÍTULO IV

DO INDEFERIMENTO DO PEDIDO

Art. 17 - No caso de indeferimento do pedido de regularização, poderá ser solicitada a reconsideração de despacho, devidamente justificada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de comunicação do indeferimento, por uma das formas previstas no art. 16, § 1º desta Lei, inclusive pela publicação em edital, no órgão oficial do Município.

Parágrafo único. A reconsideração de despacho se aterá exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira.

Art. 18 - Havendo o indeferimento do pedido de reconsideração do art. 17 desta Lei, após a cobrança das taxas devidas, o processo administrativo que trata da

SM



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. Nº

LIVRO DE LEIS

regularização não será mais objeto de análise para fins de regularização e a fiscalização será informada da decisão, prosseguindo-se com as medidas fiscalizatórias cabíveis.

Parágrafo único. Caso persista o interesse na regularização da edificação, deverá ser formulado novo pedido, mediante a apresentação da documentação completa, submetendo-se a novo recolhimento de taxa.

CAPÍTULO V

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 19 - A regularização da edificação tratada no PRED será onerosa e calculada a partir da Tabela abaixo:

VALOR DA TAXA				
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	Proporção	Uso residencial	Uso misto (comercial e residencial)	Uso não residencial
Até 100 m ²	0,10 UFESP/m ²	X 1,0	X 1,2	X 1,2
de 101 m ² até 200 m ²	0,20 UFESP/m ²	X 1,0	X 1,2	X 1,4
de 201 m ² até 300 m ²	0,30 UFESP/m ²	X 1,0	X 1,2	X 1,6
Acima de 300 m ²	0,40 UFESP/m ²	X 1,0	X 1,2	X 1,8

§ 1º A incidência de taxa será calculada considerando a área total da edificação, exceto quando parte da edificação já estiver regularizada. Nesse caso, a incidência de taxa será calculada considerando apenas a área a regularizar, sendo exigido para tanto:

- Constar na prancha de projeto (art. 7º, VII e § 1º) a identificação e quantificação de área existente aprovada (com habite-se/visto ou certidão de conclusão de obra) e da área "a regularizar";
- Cópia de projeto aprovado com carimbo da Prefeitura Municipal.

§ 2º O dispositivo estabelecido no § 1º deste artigo não se aplica a edificações de uso residencial multifamiliar e/ou edificações de uso comercial de múltiplos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

pavimentos, se utilizando para esses casos a área total da edificação como base de cálculo para a taxa.

§ 3º Os valores calculados poderão, por opção do proprietário ou do possuidor do imóvel, ser divididos em até 10 (dez) parcelas fixas, mensais e sucessivas, sem o acréscimo de juros e correções.

§ 4º As parcelas decorrentes do parcelamento previsto no § 3º deste artigo deverão respeitar o limite mínimo, por parcela, de R\$ 50,00 (cinquenta reais).

§ 5º A primeira parcela ou a parcela única da taxa vencerá 15 (quinze) dias após a constituição do lançamento e sua quitação é condição para a entrega do Alvará de Conservação.

§ 6º Fica facultado ao contribuinte o pagamento simultâneo de diversas parcelas.

§ 7º Expirado o prazo para o pagamento acordado, aplicar-se-ão aos eventuais débitos, os acréscimos de juros de mora e atualização monetária, previstos na legislação municipal tributária vigente.

§ 8º Será isento da taxa o proprietário ou possuidor da edificação, que esteja inscrito no CAD-ÚNICO, devendo no requerimento padrão, Anexo I, informar o "NIS - Número de Identificação Social".

CAPITULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 - O Município procederá depois de finalizados os procedimentos de regularização, a entrega ao interessado de uma ou mais vias de planta, devidamente carimbada, de uma via do Alvará de Conservação.

Art. 21 - O pagamento da taxa não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

Art. 22 - Qualquer alteração na edificação, posterior à obtenção da regularização nos termos desta Lei deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação de que trata o Código de Obras e Uso e Ocupação do Solo, vigentes, ficando sujeita às penalidades previstas nas mesmas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

Art. 23 - Fica o Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios com entidades da sociedade civil organizada, na forma da lei, para complementarmente realizar as atividades de fiscalização das edificações no Município.

Art. 24 - O Município dedicará espaço publicitário na mídia local, no carnê de IPTU e, concomitantemente, no site oficial do Município de Lorena, para a divulgação do PRED - Programa de Regularização de Edificações.

Art. 25 - O disposto na presente Lei aplica-se também aos possuidores de bens imóveis, desde que apresentem no ato do requerimento contrato particular ou escritura pública de cessão de posse.

Art. 26 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Lorena, 03 de setembro de 2025.

SYLVIO BALLERINI
Prefeito Municipal

Publicada no sítio eletrônico Municipal.

RODOLFO BARBOSA AZEVEDO
Secretário de Negócios Jurídicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. Nº

LIVRO DE LEIS

ANEXO I

REQUERIMENTO PADRÃO – PRED

Juntada ao Processo nº
(quando for o caso)

DADOS DO REQUERENTE

Nome:			
RC:	CPF/CNPJ:		
Endereço:		Número:	
Complemento:	Bairro:		
Município:	UF:	CEP:	
Telefone (fixo):	Telefone (celular):		
E-mail:	MS:		

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome:			
RG:	CPF/CNIM:		
Endereço:		Número:	
Complemento:	Bairro:		
Município:	UF:	CEP:	
Telefone (fixo):	Telefone (celular):		
E-mail:			

LOCAL DO EVENTO

Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cadastro Municipal:	Matrícula CRI:	

SOLICITAÇÃO

Nestes Termos,
P. Deferimento
Lorena, ____ de ____ de 20__

Assinatura do Requerente



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. Nº

LIVRO DE LEIS

ANEXO II

DECLARAÇÃO

(Modelo simplificado para regularização de edificação)

Nós abaixo-assinados, na condição de proprietários, autores do projeto e responsáveis técnicos pela regularização do imóvel sito à Rua: _____ Bairro: _____

_____, Cadastro Municipal: _____, declaramos que:

I - Para efeito de obtenção do ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO E CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA da Edificação e, tendo em vista a obrigatoriedade de apresentar o projeto de forma simplificada, afirmamos que o projeto anexo é fiel às construções existentes no local em questão e atende às exigências do Programa de Regularização de Edificações - PRED.

II - As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções e o desempenho da edificação resultante da regularização são de nossa responsabilidade.

III - Estamos cientes de que a aprovação deste projeto não implica em reconhecimento por parte do Município, sobre o direito de propriedade do imóvel e nem gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

IV - Declaramos que a edificação a ser regularizada apresenta as condições de Segurança, Estabilidade, Acessibilidade e Salubridade, exigidas pelas normas técnicas e legislação aplicáveis à espécie.

V - Não existem vãos de iluminação e ventilação em paredes com recuo inferior a 1,50m da divisa com os lotes vizinhos.

OBS: quando existir, apresentar Termo de Anuência da Vizinhança, de acordo com art. 2º inciso II.

VI - Declaramos a isenção de ônus ao Município, caso haja a necessidade de utilização do espaço do avanço da edificação por sobre o recuo frontal, amparado por esta Lei, para intervenções de interesse público.

VII - Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta Declaração e no projeto ora apresentado.

Por ser expressão da verdade firmamos a presente, Lorena, ____ de _____ de 20 ____

Proprietário

RG:

CPF:

Responsável técnico pelo Projeto/Regularização Nome:

CREA/CAU:

ART/RRT:

Nota: DEVERÁ SER APRESENTADA COM FIRMA RECONHECIDA EM CARTÓRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

ANEXO III

TERMO DE ANUÊNCIA DA VIZINHANÇA

Declaro, para os fins de direito, não me opor à permanência da abertura em distância inferior a 1.50m (um metro e cinquenta centímetros), voltada para a divisa com o imóvel de propriedade de: _____

_____, sito à _____, n° _____, Bairro _____

Cadastro Municipal n° _____

Em sendo a expressão da verdade, firmo o presente, Lorena, ____ de ____ de 20 ____

Assinatura do anuente

Nome do anuente:

RG:

CPF:

Endereço: