



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI Nº 22 de 3 de abril de 2025.

*“Dispõe sobre a Regularização de Desdobramento de Lote e de Obra Clandestina”*

Art. 1º Os lotes de terrenos localizados na Zona Urbana do Município de Botucatu nas Zonas de Usos ZR2, ZM1, ZM2, ZMC1, ZMC2 e ZCR constantes na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei n.º 6.336, de 7 de Junho de 2022, com área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), que tenham edificação, assim como com testada igual ou superior a 5,00 m (cinco metros), que já se encontram desdobrados de fato, poderão ser regularizados, após parecer da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e respeitadas as restrições legais e convencionais.

§ 1º Os processos deverão ser apresentados individualmente por propriedade a ser desmembrada.

§ 2º Os benefícios desta lei restringem-se a apenas um desdobro por proprietário e por lote, sendo 01 (um) lote em 02 (dois) lotes.

§ 3º Os desmembramentos oriundos de sentenças judiciais, inventário ou doação, poderão ser aprovados a qualquer tempo, respeitadas as exigências de medidas e áreas constantes no Artigo 1.º desta Lei.

§ 4º Os projetos de desmembramento deverão ser submetidos ao registro imobiliário dentro de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados de sua aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 5º Nos casos em que se comprovar que o projeto de desmembramento foi tempestivamente elaborado e apresentado ao cartório registral competente, mas sua tramitação foi postergada por exigências cartorárias alheias à vontade do requerente, poderá ser reconhecida a validade do projeto e considerada cumprida a exigência legal de protocolização dentro do prazo.

§ 6º Nas hipóteses em que ocorram óbices a efetivação da regularização, o interessado poderá elaborar requerimento administrativo a ser submetido à análise da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, com manifestação da Procuradoria-Geral do Município, para avaliação e deliberação fundamentada.

§ 7º Considera-se desdobro de fato os casos em que o imóvel foi adquirido por 2 (dois) proprietários e com a existência de ao menos uma edificação.

Art. 2º Para a regularização de que trata o art. 1º desta lei, o(s) proprietário(s) do lote deverá(ão) protocolar na Prefeitura Municipal de Botucatu, até o dia 31 de outubro de 2025, requerimento endereçado ao Prefeito Municipal solicitando o desmembramento, comprovando o desdobramento de fato, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Documento comprovando que o imóvel foi adquirido por 02 (dois) proprietários antes da publicação da presente Lei, podendo ser: Escritura Pública, ou Certidão de Matrícula do lote expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 30 (trinta) dias, no máximo, anterior à data do protocolo do requerimento;
- II. Certidão Negativa de Débitos Municipais (art. 2.º, III da Lei 2.482/85), com a quitação do exercício em vigor;
- III. 4 (quatro) vias do projeto completo;
- IV. 4 (quatro) vias do memorial descritivo demonstrando a existência de edificação; e,
- V. 1 via da ART- Anotação de Responsabilidade Técnica, ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, definitiva.

PROJETO DE LEI Nº 22 de 3 de abril de 2025.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Parágrafo único. Não serão aceitos protocolos sem a documentação completa, acima descrita.

Art. 3º As construções irregulares existentes na Zona Urbana do Município de Botucatu, com dimensões e áreas que estejam em desacordo com as especificações da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Botucatu (Lei nº 6.336/2022) e do Código de Obras do Município de Botucatu (Lei 2.482/85), poderão ser regularizadas e terem expedidos os correspondentes autos de regularização, desde que estejam em condições de Habite-se na data do protocolo do requerimento.

§ 1º A regularização de que trata o *caput* do presente artigo somente será deferida se os imóveis se caracterizarem como de usos permitidos nas Zonas de Uso em que se situam, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Botucatu;

§ 2º As aberturas de vãos de janelas e portas, varandas e sacadas voltadas para os muros de divisas laterais e fundos, não poderão estar a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 3º As edificações destinadas a usos que exijam projeto de prevenção e combate a incêndios, deverão ser acompanhados do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 4º Consideram-se construções existentes, na data prevista no *caput* deste artigo, aquelas que estiverem efetivamente construídas na data de publicação desta lei, com as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança.

§ 5º Será considerada concluída e em condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa, com: cobertura, vedação, e instalações hidráulica, elétrica e sanitária.

§ 6º As edificações destinadas a residências multifamiliares, comerciais e industriais que não atendam às exigências de estacionamento de veículos, conforme o disposto no Código de Obras do Município de Botucatu (Lei nº 2.482/85) serão passíveis de regularização. No entanto, caso ainda haja condição técnica de execução do estacionamento, este deverá ser executado, comprovando-se a possibilidade ou não, por meio de análise técnica do projeto pela Divisão de Projetos Urbanísticos – DIPROURB.

§ 7º No prazo previsto por este artigo, incluindo eventuais prorrogações, fica o Poder Executivo autorizado a conceder gratificação mensal de 30% (trinta por cento) da referência CE-7, Grau "A", do Anexo VII da Lei Complementar nº 912, de 13 de dezembro de 2011, aos servidores municipais designados a diretamente prestarem serviços junto ao programa de Regularização de Desdobramento de Lote e de Obra Clandestina.

Art. 4º Para a regularização de que trata o artigo 3º desta Lei, o interessado deverá protocolar na Prefeitura Municipal de Botucatu, em até 90 (noventa dias da publicação desta lei, requerimento de regularização, acompanhado dos seguintes documentos obrigatórios, no mínimo:

- I. Documento que comprove a titularidade do imóvel, podendo ser: Escritura Pública, ou Certidão de Matrícula do lote expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, expedida em até 30 (trinta) dias, no máximo, anterior à data do protocolo do requerimento;
- II. 4 (quatro) vias do projeto da edificação a ser regularizada, devidamente assinadas por profissional habilitado;
- III. 4 (quatro) vias do memorial descritivo da construção, devidamente assinadas por profissional habilitado;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- IV. 1 (uma) cópia da matrícula CNO (Cadastro Nacional de Obras junto à Receita Federal);
- V. 1 (uma) via da ART- Anotação de Responsabilidade Técnica, ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, do responsável pelo projeto, pela construção e pela declaração de Vistoria;
- VI. Certidão Negativa de Débitos Municipais – CND, com a quitação do exercício em vigor;
- VII. Laudo de Vistoria Técnica elaborado pelo Responsável Técnico pela regularização, contendo todas as informações sobre o tipo de construção executado, conforme Resolução n.º 229/75 do CREA – SP, acompanhado de relatório fotográfico que apresente imagens de todas as faces da edificação: frente, fundo e laterais;
- VIII. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do Estudo de Impacto de Vizinhança, para as edificações multifamiliares, de utilização comercial e industrial.

Art. 5º Para proceder à regularização de que trata a presente lei, a Prefeitura Municipal de Botucatu procederá à vistoria no local, expedindo Termo de Vistoria, contendo as informações que constarão do auto de regularização.

Art. 6º Os benefícios da presente Lei não contemplam:

- I. As obras objeto de embargo judicial;
- II. Imóveis localizados em área de proteção ambiental – APA e histórica, sem parecer favorável do órgão competente;
- III. Construções situadas em áreas *non aedificandi* de uso comum e de faixa de proteção das marginais de rios, lagoas e congêneres;
- IV. Construções que estejam edificadas em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes;
- IV. Construções que estejam localizadas na área envoltória de tombamento pelo CONDEPHAAT, CONPATRI e demais órgãos de semelhante natureza.

Art. 7º Os casos omissos não previstos nesta lei serão regulamentados por Decreto.

Art. 8º As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão por conta de dotação orçamentária própria

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Fica Revogada a Lei nº 6.397, de 17 de novembro de 2022.

***Fábio Vieira de Souza Leite***  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**JUSTIFICATIVA**

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Trata-se de projeto de lei que dispõe sobre a Regularização de Desdobramento de Lote e de Obra Clandestina, conforme a exposição de motivos apresentada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo.

Aguardo, assim, seja a presente Proposição aprovada pela unanimidade dos Senhores Vereadores

*Fábio Vieira de Souza Leite*  
Prefeito Municipal

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal

O presente Projeto de Lei tem por objetivo regulamentar a regularização de desdobramentos de lotes e de obras clandestinas, proporcionando aos proprietários de imóveis irregulares a oportunidade de adequação às normas urbanísticas vigentes.

A Procuradoria-Geral do Município, em diversas ocasiões, analisou e emitiu pareceres em procedimentos administrativos nos quais se discutia a viabilidade da regularização de imóveis, evidenciando a necessidade de um marco normativo específico para disciplinar a questão.

É de conhecimento dos Nobres Vereadores que há inúmeros terrenos desdobrados de fato, mas impedidos de regularização em razão da exigência contida na legislação municipal, que estabelece um parcelamento mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). No entanto, na prática, há diversos lotes com dimensões inferiores a esse limite.

A proposta legislativa se harmoniza com a Lei Federal nº 6.766/79, que rege o parcelamento do solo urbano e admite lotes com área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados). Assim, o projeto busca compatibilizar a legislação municipal com os parâmetros estabelecidos em âmbito federal.

Além disso, a regularização de imóveis proporciona benefícios não apenas aos proprietários, que terão segurança jurídica sobre seus bens, mas também ao Município, que poderá atualizar seu cadastro imobiliário, garantindo a arrecadação correta do IPTU e fomentando a movimentação econômica local, considerando que a construção desses imóveis envolve a contratação de mão de obra e a aquisição de materiais no comércio da cidade.

Nos termos do artigo 3º da presente proposição, a regularização seguirá diretrizes técnicas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, que analisará cada caso individualmente, assegurando que a adequação dos imóveis ocorra de forma ordenada e segura.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, certos de sua relevância para o desenvolvimento urbano e social do Município.

Aguardo, assim, aprovação do presente Projeto pelos Senhores Vereadores.

Respeitosamente,

**Rodrigo Fernandes Michelin**  
Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo