



LEI 2.975/2023

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

O **Prefeito de São Lourenço da Mata**, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo Art. 60, XII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores do Município aprovou e ele sanciona a seguinte lei.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§1º. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§2º. A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade (iluminação e ventilação), o respeito à vizinhança e a conformidade do uso.

§3º. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§4º. Para a execução das obras referidas no §2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

§5º. Só terá o direito a regularização por esta Lei a edificação que comprovar sua existência até 19/11/2019.

Art. 2º. Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo, ressalvada a hipótese de alteração posterior do zoneamento.

Art. 3º. Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:



- I - Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;
- II - Situadas nas áreas de proteção ambiental;
- III - Situadas em área de proteção dos mananciais;
- IV - Situadas nas áreas de risco;
- V - Situados em áreas definidas por lei como não edificante;
- VI - Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, ferrovias e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;
- VII - Tenham sido tombadas, ou estejam em processo de tombamento.

Art. 4º. A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º - Em caso de edificação residencial, o valor a ser pago pela regularização não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 5º. A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

- I – Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e assinado pelo proprietário ou responsável técnico do projeto, com endereço completo do imóvel;
- II – Cópia de documento oficial do requerente, com RG e CPF;
- III – Certidão Negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;
- IV – Comprovantes dos seguintes recolhimentos:
 - a) Taxa de expediente, quando houver.



b) Taxa aprovação de projeto / Taxa de emissão de Aceite-se / Taxa de Contrapartida Financeira, quando couber.

c) Imposto sobre Serviço de Qualquer natureza ISS, relativo à elaboração do projeto (CIM do responsável técnico).

V – Título de Propriedade registrado no Cartório de Imóveis.

VI – Representação gráfica de projeto arquitetônico composta de plantas e cortes da edificação, em 01 (uma) via, observadas as normas em vigor de padronização de projeto, obedecido o seguinte requisito:

a) o projeto apresentado por ocasião do protocolo do pedido de regularização deve ser fiel ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente.

VII – Cópia de documento (tais como, laudos técnicos, registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município, notas fiscais de serviços, ou outros meios lícitos) que comprove a existência da construção até 19/11/2019.

VIII – Declaração do proprietário, sob as penas da lei, de que as mesmas configuram fielmente o terreno e as construções existentes na data da publicação desta lei.

IX – Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

X – Laudo quanto às condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade da edificação, firmada por profissional competente, e acompanhada de pertinente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado.

XI – Licença ambiental (CPRH) ou fatura mensal da concessionária de esgoto ou declaração de responsável técnico informando que a fossa existente no local não deságua em rede de água pluvial ou em cursos d'água, sob as penas da lei.

XII – ART ou RRT do Projeto Arquitetônico assinada pelo contratante e pelo contratado.

Art. 6º. Quando a regularização for pleiteada por espólio ou por qualquer dos herdeiros em decorrência de herança documentação é:

I – Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro quando inventário já findo;

II – Cópia do formal de partilha, na hipótese de findo o inventário;



III – Cópia de documento oficial do requerente, com RG e CPF;

IV – Cópia documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente, ou, de Escritura de Inventário;

V – Certidão Negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído.

VI – Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) Taxa de expediente, quando houver.

b) Taxa aprovação de projeto / Taxa de emissão de Aceite-se / Taxa de Contrapartida Financeira, quando couber.

c) Imposto sobre Serviço de Qualquer natureza ISS, relativo à elaboração do projeto (CIM do responsável técnico).

VII – Título de Propriedade registrado no Cartório de Imóveis.

VIII – Representação gráfica de projeto arquitetônico composta de plantas e cortes da edificação, em 01 (uma) via, observadas as normas em vigor de padronização de projeto, obedecido o seguinte requisito:

a) o projeto apresentado por ocasião do protocolo do pedido de regularização deve ser fiel ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente.

IX – Cópia de documento (tais como, laudos técnicos, registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município, notas fiscais de serviços, ou outros meios lícitos) que comprove a existência da construção até 19/11/2019.

X – Declaração do proprietário, sob as penas da lei, de que as mesmas configuram fielmente o terreno e as construções existentes na data da publicação desta lei.

XI – Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

XII – Laudo quanto às condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade da edificação, firmada por profissional competente, e acompanhada de pertinente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado.

XIII – Licença ambiental (CPRH) ou fatura mensal da concessionária de esgoto ou declaração de responsável técnico informando que a fossa existente no local não deságua em rede de água pluvial ou em cursos d'água, sob as penas da lei.



XIV – ART ou RRT do Projeto Arquitetônico assinada pelo contratante e pelo contratado.

Art. 7º. As correções após análise só poderão ser repassadas ao responsável técnico do Projeto Arquitetônico ou proprietário.

Art. 8º. Após as devidas correções efetuadas, o requerente deverá entregar 04 (quatro) cópias do Projeto Arquitetônico definitivas, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo Responsável Técnico.

Art. 9º. Fica obrigado o encaminhamento de uma das vias do projeto, para o Cadastro Imobiliário para imediato lançamento fiscal no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU da área total construída.

Art. 10º. As contrapartidas que viabilizarão as concessões de outorga serão calculadas utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$I - \text{Valor da Contrapartida} = \{(A+B+C) \times W \times 2\%\} \times P$$

$$II - \text{Valor da Contrapartida} = \{(A+B+C) \times W \times 2\%\} \times P/VUHIS$$

Legenda:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios

B = Área edificada superior ao índice de Aproveitamento

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação

W = Valor Venal por metro quadrado construído

P = Peso atribuído conforme disposto no art. 12 desta Lei

VUHIS = Valor da construção de uma Unidade Habitacional de Interesse Social definida por Decreto.

Art. 11º. Serão atribuídos pesos diferentes no valor da contra partida financeira, na aplicação da fórmula, quando a construção for residencial e comercial:

I – Residencial até 70 m², P = 1,0;

II – Residencial acima de 70 m², P = 1,25;

III – Comercial até 70 m², P = 1,5;

IV – Comercial acima de 70 m², P=2,0;

u
p.



**SÃO
LOURENÇO
DA MATA**
PREFEITURA MUNICIPAL
RUMO AO DESENVOLVIMENTO

V – Industrial ou Institucional até 70 m², P = 3,0;

VI – Industrial ou Institucional acima de 70 m², P = 4,0.

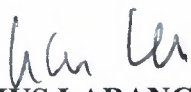
Art. 12º. Ao fim do processo de regularização, será emitido o **Alvará de Aceite-se** e enviado junto com os projetos de regularização da construção carimbados, ao cadastro imobiliário municipal para a efetivação da atualização dos dados cadastrais do imóvel. O requerente fará a retirada dos documentos no atendimento mediante apresentação do protocolo de entrada do processo.

CAPITULO III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13º. Serão aceitos pedidos de regularização pelo prazo de 60 (sessenta) meses, podendo o Decreto estabelecer prazos diferenciados para as diversas áreas da cidade em razão da demanda.

Art. 14º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Lourenço da Mata, 05 de abril de 2023.


VINÍCIUS LABANCA
- Prefeito -

*Recebi em
14/04/2023
ao 10/34h
[Signature]*

[Signature]
P. G. M.