



## Lei Nº 2.691/2019

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE  
EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

O prefeito do Município de São Lourenço da Mata, no uso de suas atribuições legais, 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 permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade 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.

**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 - Que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;

VII - 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;

**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 horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel.

**Art. 5º.** A Prefeitura de São Lourenço da Mata, poderá exigir obras de adequação, para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito a vizinhança.

**Art. 6º.** A regularização não implicará no reconhecimento de direitos sobre propriedade.

## CAPÍTULO II

### DA DOCUMENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

**Art. 7º.** A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

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

III - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

- a) taxa de expediente;
- b) taxa aprovação de projeto
- c) Imposto Predial Territorial Urbano
- d) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada.





e) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à elaboração do projeto.

IV - Cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, título de posse devidamente registrado junto a prefeitura de São Lourenço da Mata, entre outros, desde que comprovada sua origem através do Registro de Imóveis.

V - Peças gráficas compostas de plantas e cortes da edificação, em 02 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto, obedecidos os seguintes requisitos:

- a) as peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fiéis ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;
- b) serão admitidas somente correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido;

VI - Cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente, se houver expedido até a data da publicação desta lei.

VII - Declaração, sob as penas da lei, de que as mesmas configuram fielmente o terreno e as construções existentes na data da publicação desta lei;

§1º. Quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário comprador.

§2º. Fica obrigado o encaminhamento de uma das vias do Requerimento mencionado no "caput", para a Secretaria de Finanças para imediato lançamento fiscal no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU da área total construída.

VIII — Em se tratando do imóvel que faça parte do condomínio, deverá ser anexada cópia da ata da Assembleia devidamente registrada em cartório, onde conste o consentimento de maioria absoluta dos condôminos quando se tratar de acréscimos em área de uso comum

**Art.8º.** Em se tratando de construção dentro do condomínio horizontal que esteja em desconformidade com convenção do mesmo, no tocante aos parâmetros urbanísticos, serão regularizáveis desde que apresentem ata de assembleia deliberativa com resposta favorável à regularização do imóvel, e este, esteja consolidado há 01 (um) ano, a contas da primeira coleta do imóvel pela Prefeitura Municipal de São Lourenço da Mata.

**Art. 9º.** Quando a regularização for pleiteada por espólio ou por qualquer dos herdeiros em decorrência de herança documentação é:

- a) Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro quando inventário já findo;
- b) Cópia do formal de partilha na hipótese de findo o inventário;
- c) Cópia documento de identidade e CPF do requerente;



- d) Cópia documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente, ou, de Escritura de Inventário;
- e) ART do Projeto Arquitetônico assinada pelo contratante e pelo contratado;
- f) Projeto Arquitetônico: 02 (duas) cópias para análise e correção;
- g) Memória de Cálculo de Área;
- h) Taxa de Exame;
- i) Certidão Negativa do IPTU atualizada.

**Art. 10º.** As correções após análise só poderão ser repassadas ao RT do Projeto Arquitetônico ou pessoa credenciada profissionalmente (Arquiteto ou Engenheiro registrado no CREA):

**Art. 11** Após as devidas correções efetuadas, o requerente deverá entregar 03 (três) cópias do Projeto Arquitetônico definitivo, devidamente assinado pelo proprietário e pelo Responsável Técnico.

**Art. 12º.** A contrapartida financeira que viabilizará a concessão da outorga para regularização de edificações, será calculada utilizando a seguinte fórmula:

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

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios

B = Área edificada superior ao Índice de Aproveitamento

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação

VV = Valor Venal por metro quadrado

P = Peso atribuído conforme disposto no Artigo 14 desta lei.

**Art. 13º.** As contrapartidas que viabilizarão as concessões de outorga serão calculadas utilizando-se as seguintes fórmulas:

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

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

Legenda:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios

B = Área edificada superior ao Índice de Aproveitamento conforme

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação

VV = Valor Venal por metro quadrado

P = Peso atribuído conforme disposto no art. 14 desta Lei





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

**Art. 14º.** Serão atribuídos pesos diferentes no valor da contra partida financeira, na aplicação da fórmula, quando a construção for residencial e comercial:

I – residencial de até 70 metros<sup>2</sup>, P = 1;

II – residencial acima de 71m<sup>2</sup>, P=1,25;

III – comercial até 70m<sup>2</sup>, P=1,5;

IV – comercial acima de 71m<sup>2</sup>, P=2

**Art. 15º.** Ao fim do processo de regularização, será emitido o **Certificado de Aceite-se**, e enviado junto com os projetos de regularização de 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.

**Art. 16º.** Durante 30 (trinta) dias posteriores à publicação, fica o Poder Executivo obrigado a mencionar a finalidade e os benefícios nela contidos, nas Inserções Institucionais do Município, feitas na Imprensa falada, escrita e televisiva.

### CAPITULO III

#### PROCESSO SIMPLIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 17º.** Poderá ser requerida a regularização através de procedimento simplificado, para a edificação com área total de construção de até 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), nos seguintes casos:

- a) Destinada ao uso residencial;
- b) destinada ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos;

§1º. Para os casos revistos no "caput" deste artigo bastará a apresentação dos seguintes documentos:

- a) requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;
- b) Comprovantes dos seguintes recolhimentos da taxa de expediente e taxa fiscalização;
- c) cópia de documento que comprove a propriedade e/ou posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade pelo interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de

compra, venda ou cessão, recibo de ~~pagamento total ou parcial~~ de aquisição, entre outros, desde que comprovada sua origem através do Registro de Imóveis;

- d) quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário comprador, desde que respeitada a Convenção de Condomínio devidamente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis;
- e) peças gráficas da planta baixa do imóvel;

§2º. Aplicam-se as disposições deste artigo para as edificações de que trata o “caput” deste artigo, com no mínimo 02 (duas) unidades habitacionais e no máximo 140,00 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados).

#### CAPÍTULO IV

##### DA COMISSÃO E EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE DE PROJETOS

**Art.18º.** Para análise de construções que estejam em áreas especiais e que estejam em desacordo com a lei, será formada uma comissão, nomeada através de Portaria do Prefeito composta por 3 (três), sendo pelo menos um efetivo.

I- A equipe técnica será coordenada pelo representante da Secretaria de Planejamento;

II- A composição e qualificação da equipe técnica será através de portaria expedida pelo secretário de planejamento.

III- com formação de nível superior

#### CAPÍTULO V

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 19º.** Serão aceitos pedidos de regularização pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, podendo o Decreto estabelecer prazos diferenciados para as diversas áreas da cidade em razão da demanda.

**Art. 20º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de São Lourenço da Mata, 20 de junho de 2019



**BRUNO GOMES DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal