



Lei n. 2.846/2008

“Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Santa Luzia e dá outras Providências”.

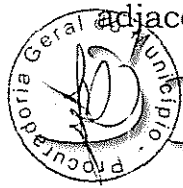
A Câmara Municipal de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

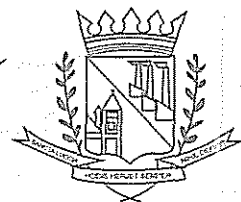
Art. 2º. Para efeito da aplicação do disposto nesta Lei, as citações nela contidas, referentes a parâmetros de ocupação do solo e a zoneamento, correspondem ao definido na Lei Complementar nº 2.835/2008 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Art. 3º. É passível de regularização a edificação que atenda a:

- I. Contenham as condições mínimas de segurança, higiene e salubridade;
- II. Não implantada em área de risco, área *non aedificandi*, em área pública, nos termos da legislação vigente;
- III. Estejam situadas em parcelamentos aprovados pelo Município;
- IV. Não estejam localizadas em espaços destinados à implantação de projetos especiais;
- V. Não ofereçam risco a seus usuários e aos de áreas adjacentes;



Santa Luzia





VI. Não esteja *sub judice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obra irregular.

Art. 4º. Poderão ser regularizadas as edificações comprovadamente existentes até a promulgação desta Lei.

§1º. Considerar-se-á concluída a edificação que apresentar paredes erguidas e cobertura executada até a data de promulgação desta Lei.

§2º. Os acréscimos de área edificada posteriores a data de promulgação desta lei não serão objetos da regularização prevista.

Art. 5º. A comprovação da existência da edificação será feita por meio de um dos seguintes instrumentos:

- I. Lançamento de cadastro imobiliário Municipal;
- II. Foto aérea com referência de data;
- III. Laudo de vistoria ou notificação da prefeitura;
- IV. Declaração por escrito de no mínimo 2 (dois) vizinhos;
- V. Levantamento aerofotogramétrico da PMSL com referencia da data de voo.

Art. 6º. Dependerá de prévia autorização do órgão competente a regularização das edificações tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida, que estejam situadas em zona SE-2, zona SE-4, que abriguem atividades sujeitas à licenciamento ambiental e as situadas em áreas de proteção ambiental.

Art. 7º. A regularização da edificação destinado ao uso industrial ou a comércio, ou a serviços de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento de atividade.

Art. 8º. A regularização da edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação.



SANTA LUZIA





§1º. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilidade será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 0,5% do resultado previsto no art. 98 da Lei Municipal nº. 2.835/08;

§2º. A desobediência às limitações de gabarito será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 0,5% do resultado previsto no art. 99 da Lei nº. 2.835/08;

§3º. O desrespeito a construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 0,5% do resultado previsto no art. 97 da lei Municipal nº. 2.835/08;

§4º. O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 0,5% do resultado previsto no art. 100 da Lei Municipal nº. 2.835/08:

I. Referindo-se a irregularidade citada no *caput* apenas ao muro divisório, o recolhimento do valor em reais será equivalente a 0,5% do resultado previsto no parágrafo único do art. 100 da Lei nº. 2.835/08;

II. O não atendimento aos afastamentos frontais, laterais e fundos mínimos será passível de regularização mediante o pagamento o recolhimento do valor em reais equivalente a 10% do resultado previsto no art. 101 da lei Municipal nº. 2.835/08;

III. O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 0,5% do resultado previsto no art. 103 da Lei nº. 2.835/08.



Santa Luzia





§5º. 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.

§6º. Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% do valor venal do imóvel, no ano em que o imóvel foi vistoriado;

§7º. Os demais parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor serão considerados regularizáveis independente da cobrança de preço público.

Art. 9º. Os valores em reais serão recolhidos na regularização da edificação, conforme definido anteriormente, serão calculados por Responsável Técnico da prefeitura Municipal de Santa Luzia.

Art. 10. Será exigida a anuência do proprietário do imóvel vizinho para o caso em que:

- I. A edificação apresente vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m das divisas do terreno vizinho, ou a menos de 0,75m da perpendicular da divisa;
- II. A edificação apresente altura maior que 6,0m na divisa;
- III. Não foi observado o afastamento lateral obrigatório;
- IV. O número de pavimentos ultrapassou o permitido.

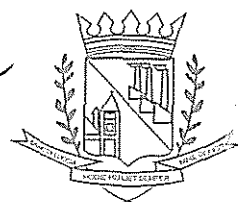
Art. 11. Deverão ser apresentados na abertura do processo todos os documentos necessários à regularização da edificação e pedido de alvará de habite-se e cadastramento.

Art. 12. O proprietário da edificação deverá formular requerimento ao Executivo, juntamente com os seguintes documentos:

- I. Cópia do documento que comprove a propriedade do imóvel;



Santa Luzia





II. Informação Básica;

III. Laudo assinado por profissional habilitado que ateste a segurança da edificação;

IV. Projeto composto de planta de situação, planta dos pavimentos, dois cortes esquemáticos da edificação, fachada, assinadas pelo proprietário e responsável técnico pelo levantamento, constando, ainda, o uso da edificação e a identificação das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso;

V. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional responsável pelo levantamento;

VI. Comprovante do recolhimento do tributo relativo à aprovação de levantamento;

VII. Requerimento de alvará de Habite-se e Cadastramento, com recolhimento das devidas taxas;

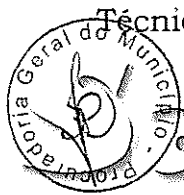
VIII. Guia do IPTU referente ao ano de solicitação da regularização, relativo ao imóvel;

IX. Comprovação da existência do imóvel antes da data da publicação da lei;

X. Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiro, quando necessário;

XI. Certidão Negativa de feitos ajuizados;

XII. Comprovante de regularidade tributária do Responsável Técnico junto à Prefeitura Municipal de Santa Luzia



Santa Luzia





Art. 13. Fica o Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica e jurídica, nos processos de que trata esta Lei, para os munícipes que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e que cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Art. 14. O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito.

Art. 15. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

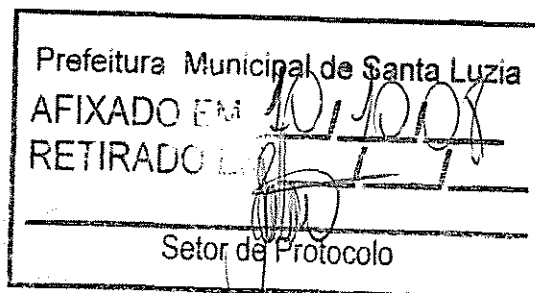
Art. 16. Os casos omissos serão decididos pela Comissão Municipal de Política Urbana.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 10 de outubro de 2008.

José Raimundo Delgado

Prefeito de Santa Luzia



Santa Luzia

