



Prefeitura Municipal de Santa Luzia  
PUBLICADO EM 12/06/14  
NOME: Maria de Fátima  
MATRÍCULA: 10629  
Maria de Fátima  
SETOR DE PROTOCOLO

LEI Nº. 3.491, DE 12 DE JUNHO DE 2014.

*“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 até o dia 31 de dezembro de 2013 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 ao zoneamento, correspondem ao definido na Lei nº. 2.835, de 10 de outubro de 2008 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 3.463, de 23 de dezembro de 2013.

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

- I – Contenha as condições mínimas de segurança, higiene e salubridade;
- II – Não esteja em área de risco, em área *non aedificandi* ou em área pública, nos termos da legislação vigente;
- III – Esteja situada em parcelamento do solo urbano aprovado pelo Município;
- IV – Não esteja localizada em espaços destinados à implantação de projetos especiais;
- V – Não ofereça risco a seus usuários e aos de áreas adjacentes;



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 o dia 31 de dezembro de 2013.

§1º. Considerar-se-á existente a edificação que apresentar paredes erguidas e cobertura executada até a data que se refere o *caput* deste artigo.

§2º. Os acréscimos de área edificada posteriores a data que se refere o *caput* deste artigo não serão objetos da regularização prevista nesta Lei.

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

- I – Lançamento de cadastro imobiliário municipal;
- II – Imagem de satélite com referência de data, reconhecida pela Prefeitura Municipal;
- III – Laudo de vistoria ou notificação emitido pela Prefeitura Municipal;
- IV – Declaração por escrito de no mínimo 2 (dois) vizinhos;
- V – Levantamento acrofotogramétrico realizado pela Prefeitura Municipal ou outro órgão oficial por ela reconhecido, com referência da data de voo.

**Art. 6º.** Dependerá de prévia autorização do órgão competente a regularização das edificações:

- I – tombadas, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento;
- II – localizada em área de preservação ou proteção ambiental;
- III – situadas na zona SE-2;
- IV – que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.



§1º. A regularização da edificação destinada 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. 7º.** A regularização da edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade.

§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 10% do resultado previsto no art. 98 da Lei nº. 2.835, de 10 de outubro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 3.463, de 23 de dezembro de 2013;

§2º. O desrespeito à construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 10% do resultado previsto no art. 97 da Lei nº. 2.835, de 10 de outubro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº. 3.463, de 23 de dezembro de 2013;

§3º. O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 10% do resultado previsto no art. 100 da Lei nº. 2.835, 10 de outubro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº. 3.463, de 23 de dezembro de 2013;

I – Referindo-se a irregularidade citada no *caput* apenas ao muro divisório, o recolhimento do valor em reais será equivalente a 10% do resultado previsto no parágrafo único do art. 100 da Lei nº. 2.835, de 10 de outubro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº. 3.463, de 23 de dezembro de 2013;

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 nº. 2.835, de 10 de outubro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº. 3.463, de 23 de dezembro de 2013.



§4º. 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 10% do resultado previsto no art. 103 da Lei nº. 2.835, de 10 de outubro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 3.463, de 23 de dezembro de 2013.

§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 30% do valor venal do imóvel para fins de ITBI, 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. 8º.** Os valores em reais serão recolhidos no momento da regularização da edificação, conforme definido anteriormente, e serão calculados por Responsável Técnico da Prefeitura Municipal de Santa Luzia.

**Art. 9º.** 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.

**Art. 10.** 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. 11.** O proprietário da edificação deverá formular requerimento ao Executivo, juntamente com os seguintes documentos;

- I – Cópia do documento que comprove a propriedade do imóvel;
- 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 – Certidão Negativa de Débitos Municipais referente ao ano de solicitação da regularização, relativa ao imóvel;
- IX – Comprovação da construção da edificação até a data mencionada no art. 1º desta lei;
- X – Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- XI – Certidão Negativa de feitos ajuizados;
- XII – Comprovante de regularidade tributária do Responsável Técnico junto à Prefeitura Municipal de Santa Luzia.

**Art. 12.** A liberação do Alvará de Habite-se fica vinculada à quitação total do valor apurado para fins de regularização da edificação, nos termos do art. 7º desta Lei.



**Art. 13.** 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. 14.** Os casos omissos serão decididos pela Comissão Municipal de Política Urbana.

**Art. 15.** Ficam revogadas as Leis n<sup>o</sup>s 2.846, de 10 de outubro de 2008, 2.933, de 30 de dezembro de 2008, e 3.241, de 30 de dezembro de 2011.

**Art. 16.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Santa Luzia, 12 de Junho de 2014.**

  
**CARLOS ALBERTO PARRILLO CALIXTO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**