



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

LEI Nº 4.622, DE 21 DE SETEMBRO DE 2023

Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Santa Luzia e revoga a Lei nº 3.491, de 12 de junho de 2014.

O povo do Município de Santa Luzia, por seus representantes votou, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações comprovadamente existentes até o dia 25 de janeiro de 2023 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 Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 3.463, de 23 de dezembro de 2013 e pela Lei Complementar nº 4.506, de 27 de outubro de 2022.

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; e
- 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 25 de janeiro de 2023, quando entrou em vigor a Lei Complementar nº 4.506, de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

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

§ 2º Os acréscimos de área edificada posteriores à data a que se refere o *caput* deste artigo não serão objetos da regularização prevista nesta Lei e a análise do projeto será feita conforme critérios da legislação vigente.

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

I - lançamento de cadastro imobiliário municipal;

II - imagens aéreas com referência de data, reconhecidas pela Prefeitura Municipal;

ou

III - declaração por escrito de no mínimo 02 (dois) vizinhos, conforme Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. A comprovação da existência da edificação por meio de imagens aéreas ou outros documentos previstos no *caput* deste artigo prevalecerá sobre a declaração de vizinho, caso seja contrária.

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 no Setor Especial 2 – SE-2, destinado à proteção do Centro Histórico;

IV - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental; e

V - que abriguem atividades de impacto viário sujeitas a apresentação do Relatório de Impacto de Circulação – RIC.

Parágrafo único. A regularização da edificação destinada ao uso industrial, ao 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

§ 1º A desobediência aos parâmetros mínimos referentes à taxa de permeabilidade será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 10% (dez por cento) do resultado previsto no art. 98 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008.

§ 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% (dez por cento) do resultado previsto no art. 97 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008.

§ 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% (dez por cento) do resultado previsto no art. 100 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

I - referindo-se a irregularidade citada no *caput* apenas ao muro divisório, o recolhimento do valor em reais será equivalente a 10% (dez por cento) do resultado previsto no parágrafo único do art. 100 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008; e

II - o não atendimento aos afastamentos frontais, laterais e fundos mínimos será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais equivalente a 10% (dez por cento) do resultado previsto no art. 101 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008.

§ 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% (dez por cento) do resultado previsto no art. 103 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008.

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

§ 7º O passeio público deverá ser adequado conforme legislação vigente.

Art. 8º Os valores em reais serão recolhidos no momento da regularização da edificação, conforme definido anteriormente, à vista ou parcelado, e serão calculados por Responsável Técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º A emissão da baixa e Habite-se se dará após o completo recolhimento ao erário do valor referente à regularização onerosa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

§ 2º As parcelas, para pagamento parcelado, previstas no *caput* são mensais, iguais, sucessivas e serão divididas pelo número de prestações que forem indicadas pelo sujeito passivo, não podendo as prestações mensais ser inferiores a:

I - R\$ 50,00 (cinquenta reais) no caso de pessoa física;

II - R\$ 100,00 (cem reais) no caso de pessoa jurídica, como Micro Empresa Individual - MEI, Micro Empresa - ME, Empresa de Pequeno Porte - EPP, Empresas optantes pelo Simples Nacional, bem como as entidades sem fins lucrativos; e

III - R\$ 300,00 (trezentos reais) no caso das demais pessoas jurídicas.

§ 3º Para efeitos desta Lei, considera-se pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, aquela que, constituída desta forma, não distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título, aplicar integralmente no País os seus recursos na manutenção de seus objetivos institucionais e manter escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

§ 4º A modalidade de regularização onerosa por meio de pagamento parcelado fica condicionada:

I - ao recolhimento do valor constante de documento a ser emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - à aceitação plena e irrestrita de todas as condições estabelecidas nesta Lei;

III - à apresentação, se for o caso, de procuração com poderes específicos do devedor ou de seu representante legal;

IV - ao pagamento à vista ou, no caso de parcelamento, ao pagamento da primeira parcela;

V - à assinatura do Termo de Confissão Irretratável de Dívida de Regularização Onerosa; e

VI - os débitos parcelados são de natureza *propter rem*.

Art. 9º O devedor será excluído do parcelamento a que se refere esta Lei na hipótese de:

I - inobservância de quaisquer exigências previstas nesta Lei; e

II - falta de pagamento de 3 (três) parcelas sucessivas ou não ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, contados da data do vencimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

§ 1º Ocorrendo a exclusão do parcelamento, o pagamento efetuado extingue a dívida de forma proporcional a cada um dos elementos que originalmente o compõem, e implica a perda do direito aos benefícios constantes desta Lei, relativamente às parcelas não pagas.

§ 2º A exclusão do devedor do parcelamento independe de notificação prévia e dar-se-á automaticamente com a ocorrência de uma das hipóteses descritas neste artigo.

§ 3º A exclusão do devedor do parcelamento implica exigibilidade imediata da totalidade da dívida confessada e não paga, restabelecendo-se os encargos e os acréscimos legais, na forma da legislação aplicável à época da ocorrência dos fatos que lhe deram origem.

Art. 10. Será exigida a declaração de concordância quanto à construção vizinha, conforme Anexo II desta Lei, para o caso em que:

I - a edificação apresente vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho, ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa;

II - a edificação apresente altura maior que 6,0m (seis metros) na divisa;

III - não for observado o afastamento lateral obrigatório; ou

IV - não haja muro de divisa ou a altura do muro de divisa seja menor que 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

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

Art. 12. O cadastro da documentação referente à regularização do imóvel deverá ser realizado por meio eletrônico, de forma correta e completa, devendo ser apresentados os seguintes documentos comprobatórios:

I - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

II - Informação Básica do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

III - laudo técnico assinado por profissional habilitado que ateste a segurança, salubridade e habitabilidade da edificação, conforme premissas das normas técnicas vigentes, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do(s) profissional(is) habilitado(s) e registrado(s), perante os órgãos competentes;

IV - projeto arquitetônico de levantamento da edificação, composto de plantas, dois cortes, fachada, gradil e quadro de áreas, com a identificação das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso, observadas as normas em vigor de padronização de projetos e de acordo com a legislação vigente, e memória de cálculo de infrações a serem regularizadas;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do(s) profissional(is) habilitado(s) e registrado(s), perante os órgãos competentes, referente ao projeto arquitetônico de levantamento;

VI - apresentação do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos;

VII - Certidão Negativa de Débitos Municipais referente ao imóvel, devidamente atualizada;

VIII - comprovação da construção da edificação até a data mencionada no art. 1º por meio de um dos instrumentos expostos no art. 5º;

IX - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, quando necessário;

X - Certidão Negativa de feitos ajuizados; e

XI - declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei, conforme Anexo III.

Art. 13. O Executivo poderá exigir outros documentos, além dos relacionados no art. 12, que julgar necessários para colaboração da análise do processo.

Art. 14. O prazo máximo para o Executivo concluir a análise do projeto, aprovando-o ou emitindo ao responsável técnico e ao proprietário comunicação por escrito relativa às normas infringidas e aos erros técnicos cometidos é de 90 (noventa) dias, contados da data de seu protocolo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

§ 1º É responsabilidade do Executivo providenciar, quando for o caso, a manifestação de todos os órgãos e unidades da Administração Municipal, que deverão se pronunciar acerca da aprovação do projeto dentro do prazo previsto neste artigo.

§ 2º Os projetos que estiverem em desacordo com a legislação vigente ou contiverem erros técnicos poderão ser corrigidos pelo responsável técnico e reapresentados ao Executivo para aprovação.

§ 3º O responsável técnico terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua intimação, para corrigir o projeto, sendo que o não atendimento desse prazo implica no indeferimento e arquivamento do projeto.

§ 4º Apresentadas as correções previstas nos §§ 2º e 3º deste artigo, o Executivo procederá à conferência do projeto quanto ao atendimento de todas as modificações solicitadas, devendo, no prazo de 30 (trinta) dias, aprová-lo ou indeferi-lo.

§ 5º Nos projetos para os quais haja previsão legal de manifestação dos conselhos municipais, os prazos de que tratam o *caput* e o § 4º deste artigo ficarão suspensos durante sua análise por esses conselhos.

Art. 15. 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. 16. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

Art. 17. A regularização de edificação decorrente desta Lei não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, propriedade, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes.

Art. 18. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

Art. 19. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá inserir as informações dos imóveis regularizados na plataforma de Geoprocessamento do Município de Santa Luzia.

Art. 20. A regularização das edificações situadas em Zona de Especial Interesse Social 1 – ZEIS1 deverá ser tratada em legislação municipal específica.

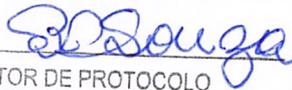
Art. 21. Os casos omissos serão decididos pela Comissão Municipal de Política Urbana.

Art. 22. Fica revogada a Lei nº 3.491, de 12 de junho de 2014, que “Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Santa Luzia e dá outras Providências”.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 21 de setembro de 2023.

LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Prefeitura Municipal de Santa Luzia
PUBLICADO EM: 21/09/23
NOME: Rosa Ângela de Souza
MATRÍCULA: 10804

SETOR DE PROTOCOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

ANEXO I

(a que se refere o inciso III do *caput* do art. 5º)

 DECLARAÇÃO DE VIZINHO PARA EDIFICAÇÃO A SER REGULARIZADA			
Aplicação: Declaração de no mínimo 2 (dois) vizinhos para a comprovação da existência da edificação até o dia 25 de Janeiro de 2023.			
OBSERVAÇÕES			
Entende-se como vizinho o possuidor ou proprietário de imóvel situado no mesmo quarteirão ou no quarteirão limítrofe do imóvel a ser regularizado.			
Apresentar, no ato do protocolo, cópia do documento de identidade dos vizinhos.			
A comprovação da existência da edificação, por meio de imagens aéreas ou outros documentos previstos no Art. 5º desta Lei, prevalecerá sobre a declaração de vizinho, caso seja contrária.			
Havendo indícios de falsidade da declaração, serão encaminhadas as medidas legais cabíveis.			
1 DADOS DO PROPRIETÁRIO			
NOME		CPF/CNPJ	
REPRESENTANTE LOCAL (NO CASO DE EMPRESA/PROCURADOR/ESPÓLIO)		CPF	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV, PÇA, ETC)		Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
TELEFONE		EMAIL	
2 IDENTIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO A SER REGULARIZADA			
USO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	DATA	ANO DE CONCLUSÃO DA OBRA (APROXIMADAMENTE)
RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> NÃO RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/>			
ENDEREÇO (RUA, AV, PÇA, ETC)		Nº	
COMPLEMENTO	CEP	BAIRRO	
LOTES		QUARTEIRÃO	
3 IDENTIFICAÇÃO DOS VIZINHOS			
VIZINHO - 1			
NOME			
C.I.	CPF/CNPJ	EMAIL	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV, PÇA, ETC)		Nº	
COMPLEMENTO	CEP	BAIRRO	
TELEFONES PARA CONTATO			
VIZINHO - 2			
NOME			
C.I.	CPF/CNPJ	EMAIL	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV, PÇA, ETC)		Nº	
COMPLEMENTO	CEP	BAIRRO	
TELEFONES PARA CONTATO			
4 DECLARAÇÃO			
DECLARAMOS PARA FINS DE ATENDIMENTO À ESTA LEI, QUE A EDIFICAÇÃO ACIMA DESCRITA ESTAVA CONCLUÍDA ATÉ 25 DE JANEIRO DE 2023, E ASSUMIMOS TOTAL RESPONSABILIDADE PELAS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE DOCUMENTO.			
DATA	ASSINATURA VIZINHO – 1 (IGUAL A ASSINATURA DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE):		
DATA	ASSINATURA VIZINHO – 2 (IGUAL A ASSINATURA DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE):		
DATA	ASSINATURA PROPRIETÁRIO (IGUAL A ASSINATURA DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE):		



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

ANEXO II

(a que se refere o *caput* do art. 10)

DECLARAÇÃO DE CONCORDÂNCIA QUANTO À CONSTRUÇÃO VIZINHA

DADOS DO DECLARANTE:		
Nome:		
Nacionalidade:	Estado Civil:	
Profissão:		
Carteira de Identidade:	Órgão Emissor:	
Endereço (Rua, Av., etc.):		
		Número:
Bairro:	Lote nº:	Quadra nº:
TERMO DA DECLARAÇÃO		
Eu, _____		
Abaixo assinado, declaro para todos os fins de direito que estou de pleno acordo com a(s) situação(ões) assinalada(s) a seguir, referentes à construção vizinha de propriedade de _____ Edificada no lote nº _____		
Quadra _____, do Bairro _____		
Nada tendo a reclamar no presente ou no futuro, quanto ao mesmo:		
<input type="checkbox"/> Muro de divisa do meu vizinho:		
<input type="checkbox"/> Inexistência (<input type="checkbox"/> Altura menor que 1,80m) _____		
Assinatura do Declarante		
<input type="checkbox"/> Altura da construção superior a 6,00 metros na minha divisa _____		
Assinatura do Declarante		
<input type="checkbox"/> Abertura a menos de 1,50 metros da minha divisa _____		
Assinatura do Declarante		
OBSERVAÇÕES:		
1- Apresentar cópia do documento que comprove a posse ou a propriedade do terreno dos declarantes;		
2- Na hipótese de ser o declarante proprietário de apartamento, deverá apresentar cópia autenticada da ata da assembléia, cujo quorum tenha sido da ordem mínima de 50% + 1, autorizativa do procedimento.		
3- Assinar ao lado do item assinalado.		



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA

ANEXO III

(a que se refere o inciso XI do *caput* do art. 12)

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro perante a Prefeitura de Santa Luzia, sob responsabilidade penal, civil e administrativa que todas as informações prestadas durante o presente procedimento, tanto por meio de respostas presenciais ou via sistema, estruturadas ou descritivas, quanto por meio de documentos juntados, correspondem à verdade e são feitas sob as penas da lei. Que foram tomadas todas as precauções técnicas e legais, bem como seguidas as orientações e deliberações dos órgãos competentes para garantia da adequabilidade técnica, da salubridade, da segurança e do sossego públicos, da acessibilidade e da livre circulação de pessoas e veículos, da preservação do patrimônio cultural e ambiental, estando o projeto adequado sob tais aspectos. Que assume integral responsabilidade pelas informações prestadas e pelo atendimento às Leis Municipais, Estaduais e Federais aplicáveis. Estar ciente que a regularização da edificação não exime o(s) responsável(eis) do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente. Estar ciente que a Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, fiscalizar, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Santa Luzia, _____ de _____ de 20 _____

Assinatura do Proprietário

Assinatura do Responsável Técnico
