



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

**MENSAGEM 006/2023**

Ao Ilustríssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores de São Lourenço da Mata/PE

Sr. Leonardo Barbosa

Trata-se de projeto de Lei Complementar que visa permitir a regularização de edificações, conferindo maior segurança jurídica e fiscal aos cidadãos de São Lourenço da Mata.

Ao submeter o Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os Senhores Vereadores saberão reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar as Vossas Excelências os protestos de elevado apreço.

São Lourenço da Mata, 15 de março de 2023.

**VINÍCIUS LABANCA**

**-Prefeito-**

Recib. em  
23/03/2023  
Glória Pezane de Moura  
Secretaria Legislativa  
Câmara Mun. de S. Lourenço da Mata / PE

Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE  
**Marcelo Lannes**  
Procurador Geral do Município



PROJETO DE LEI 006/2023

PROJETO DE LEI Nº 019/2023

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

**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 m<sup>2</sup>, P = 1,0;

II – Residencial acima de 70 m<sup>2</sup>, P = 1,25;

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

IV – Comercial acima de 70 m<sup>2</sup>, P=2,0;



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

V – Industrial ou Institucional até 70 m<sup>2</sup>, P = 3,0;

VI – Industrial ou Institucional acima de 70 m<sup>2</sup>, 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.

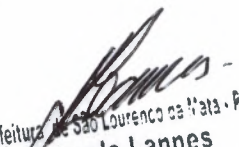
### **CAPITULO III DISPOSIÇÕES GERAIS**

**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, Março de 2023.

  
**VINÍCIUS LABANCA**  
- Prefeito -

  
Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE  
**Marcelo Lannes**  
Procurador Geral do Município