



Lei nº 1.494, de 26 de junho de 2017.

Dispõe sobre a regularização
das edificações que especifica
e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Eusébio aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - As edificações irregulares concluídas até a data da publicação desta Lei poderão ser regularizadas, desde que atendam às condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental e nesta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

Art. 2º - Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deverá obrigatoriamente ser considerada a atividade a que as mesmas se destinam.

Art. 3º - São consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades nas seguintes situações:

- I - atividade compatível com a zona e via;
- II - atividade incompatível com a zona e/ou via.

§ 1º As irregularidades de que tratam os incisos I e II deste artigo são as relativas:

- a) à taxa de permeabilidade;
- b) à taxa de ocupação;
- c) à fração do lote;
- d) ao índice de aproveitamento;
- e) à altura máxima das edificações;

- f) às dimensões do lote;
- g) aos recuos conforme a via;
- h) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona.

§ 2º Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização deverá contar com a anuência prévia da Coordenadoria de Controle Urbano da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA.

§ 3º Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização somente se aplicará à atividade instalada até a data da regularização, devendo, após a concessão do Atestado de Regularização de Edificação de que trata a presente Lei, ser considerado o que estabelecem as disposições previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Eusébio- PDDIE.

Art. 4º - As irregularidades referidas no art. 3º desta Lei deverão ainda estar enquadradas em 1 (uma) das seguintes hipóteses:

I - obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário com Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e projetadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção, mas que não foram devidamente licenciadas;

II - obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e projetadas em desacordo com a legislação municipal, que não interfiram no passeio, em área pública ou em imóvel vizinho;

III - obras concluídas e aprovadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção e executadas em desacordo ao projeto aprovado.

Parágrafo único. A edificação só será passível de regularização se contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes e for passível de licenciamento ambiental, caso necessário.

Art. 5º - Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre as faixas de alargamento previstos em lei;



II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III - não atendam às dimensões mínimas do lote;

Art. 6º - Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA pelos proprietários, compromissários, compradores ou cessionários, no prazo de 270 (duzentos e setenta) dias, a contar da data da publicação desta Lei, prorrogável por até 90 (noventa) dias, a critério do Executivo, devendo os interessados, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel e não pagos no seu vencimento.

Art. 7º - O pedido de regularização, a ser protocolado junto à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA pelo proprietário, compromissário, comprador ou cessionário ou por seu representante legal devidamente identificado, deverá ser instruído pelos seguintes documentos:

I - requerimento, mediante formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, com 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 interessado e do imóvel ou da gleba onde aquele se localiza, quando houver;

II - certidão negativa de débitos municipais;

III - cópia de documentos que comprovem a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão ou recibo de pagamento total ou parcial de aquisição;

IV - declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída na data desta Lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

V - planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica (ART/RRT);



VI - declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VII - declaração informando se a edificação a ser regularizada é objeto de ação judicial de que a municipalidade seja parte;

VIII - prova de recolhimento do valor correspondente a de taxa de expedientes;

IX - outros documentos que o poder público municipal julgar necessários no decorrer do processo.

§ 1º O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser obtido:

I - na Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA;

§ 2º O Município de Eusébio, através do órgão competente, poderá realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

Art. 8º - Todo e qualquer pedido de regularização de edificação será submetido à análise de uma Comissão Especial vinculada à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, que emitirá parecer sobre a viabilidade ou não da solicitação.

§ 1º A Comissão Especial referida no caput deste artigo terá sua composição e atribuições definidas por ato do Executivo, devendo ser constituída por, no mínimo, 4 (quatro) servidores da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, sendo 1 representante da Assessoria Jurídica, 1 representante da Coordenação de Controle Urbano, 1 representante da Coordenação de Licenciamento Ambiental, 1 representante da Diretoria de Fiscalização.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à incompatibilidade da obra com o zoneamento e/ou a via, deverá obter a anuência da Comissão Especial vinculada à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA.

Art. 9º - Na hipótese de a edificação a ser regularizada constituir objeto de ação judicial em que o Município seja parte, a regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei.



Art. 10. O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o art. 4º, inciso I, desta Lei, equivalerá ao das taxas de expediente e licenciamento exigíveis em processo regular de licenciamento de imóvel com características similares ao objeto da regularização.

Art. 11. O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o art. 4º, incisos II e III, desta Lei, corresponderá ao estabelecido no art. 10, acrescido do valor integral da área invadida, calculado sobre o metro quadrado do valor venal do imóvel, em decorrência da ocupação irregular dos recuos estabelecidos no PDDIE.

§ 1º O cálculo do valor referido no caput deste artigo será feito por servidor lotado no setor de Controle Urbano da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, tomando por base o valor venal do imóvel cadastrado junto ao IPTU na Secretaria de Finanças do Município de Eusébio.

§ 2º O Município de Eusébio, através da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, indicará o valor a ser pago pela regularização pretendida, ratificando o valor estimado pelo profissional indicado no § 1º ou, com base em razões técnicas motivadas, indicará outro valor.

§ 3º Em qualquer das situações, se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se restringir à autorização de construir acima do coeficiente básico, o pagamento de contrapartida pelo beneficiário será o dobro da calculada de acordo com as disposições previstas no PDDIE.

Art. 12. Para os fins desta Lei, somente serão enquadradas como obras de interesse social as seguintes edificações:

- I - habitações construídas com recursos oriundos de programas governamentais;
- II - habitações para população de baixa renda;
- III - habitações construídas para atender a programas de interesse social;
- IV - residência unifamiliar com até 80,00m² (oitenta metros quadrados);
- V - edificações públicas (escolas, creches, hospitais, postos de saúde, repartições públicas e outros).

§ 1º Para as obras de interesse social, o valor a ser pago pela regularização das edificações será reduzido em 90% (noventa por cento).

§ 2º O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.

Art. 13. O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de um Atestado de Regularização de Edificação, que será expedido pela Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, produzindo os mesmos efeitos do "habite-se".

§ 1º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação ficará condicionada ao prévio pagamento do montante previsto nos arts. 10 e 11 desta Lei, devendo o interessado proceder à juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação não substitui o alvará de funcionamento e nem o licenciamento ambiental, caso cabível.

§ 3º Expedido o Atestado de Regularização de Edificação, a Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA notificará a Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN), para fins de atualização do cadastro imobiliário de fins tributários.

Art. 14. O interessado deverá ser notificado do indeferimento do pedido de regularização nos autos do processo administrativo, ou por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido.

§ 1º Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra, caberá recurso, com efeito apenas devolutivo, ao Presidente da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA.

§ 2º O prazo para recurso será de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento, pelo interessado, da ciência do indeferimento do pedido de regularização ou da data da notificação por via eletrônica.

Art. 15. Indeferido o pedido de regularização, Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA encaminhará o processo administrativo correspondente à Procuradoria-Geral do Município (PGM), para as providências judiciais cabíveis.

Art. 16. É indispensável à expedição do alvará de funcionamento de quaisquer atividades a apresentação do "habite-se" ou do atestado de regularização de edificação.



Art. 17. Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada, sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 18. A regularização de edificação:

I - não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II - não exime o responsável à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III - não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização de edificação, deverá requerer junto aos órgãos competentes todas as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tais como "habite-se", alvará de funcionamento e licença ambiental.

Art. 19. O Município de Eusébio poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. - Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a 15 (quinze) vezes o valor pago pela regularização, calculada de acordo com o disposto nos arts. 10 e 11 desta Lei.

Art. 20. Os profissionais responsáveis pela execução de obra, em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Eusébio, estarão sujeitos ao pagamento de multa de 01 (uma) UFIRME por cada m² (metro quadrado) de área irregular existente na obra



PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO, em 26 de junho de 2017.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal