



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



PROJETO DE LEI Nº. 1334 DE 01 DE FEVEREIRO DE 2024.

***“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 8º DO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO, LEI MUNICIPAL 178 DE 10 DE DEZEMBRO DE 1999, CRIA TAXA DE REGULARIZAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.***

O Povo do **Município de Santana do Paraíso/MG**, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a presente Lei:

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei prescreve parâmetros para a regularização de edificações; o que inclui quaisquer procedimentos a fim de reformar, modificar ou ampliar construções, corroboradamente existentes, erguidas sem o licenciamento prévio do Poder Público Municipal ou executadas em desacordo com as normas estipuladas pela Lei Municipal nº 178 de 1999 e demais regulamentos pertinentes.

Parágrafo único. Edificação existente, da qual trata o *caput* desse artigo, é aquela com as paredes levantadas e a cobertura concluída até a data de publicação desta Lei.

**CAPITULO II**

**DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**Art. 2º** São passíveis de regularização as edificações:

- I - executadas sem a licença prévia e a aprovação do projeto arquitetônico;
- II - executadas em conflito com o projeto aprovado;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



III - amplificadas ou modificadas sem a devida aprovação da seção competente;

IV – com o alvará de construção cujo prazo de validade tenha expirado.

**Art. 3º** São exclusas desta Lei as edificações:

I - Localizadas, com área parcial ou totalmente, em espaço público, incluindo as que avançam sobre passeio;

II - Que não seja comprovada a posse através de documentos;

III – Situadas em áreas clandestinas ou irregulares;

IV – Em locais de riscos e inseguros aos usuários ou não edificantes, constatados sob inspeção municipal;

V – Com aberturas voltadas para a divisa a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), salvo se apresentado a anuência expressa dos proprietários dos imóveis confrontantes (conforme Anexo II), além de cópia do documento pessoal e comprovante de propriedade devidamente registrados;

VI - Em áreas de proteção ambiental e/ ou em limites considerados de interesse ao desenvolvimento municipal;

VII - Construídas próximas a recursos hídricos, onde o distanciamento seja inferior ao previsto nas normas pertinentes;

VIII – que cause perturbação à paz e ao sossego público;

IX – situadas em áreas que não ofereçam condições de acesso;

X – cujos laudos elétricos e estruturais realizados por um responsável técnico indiquem falhas e perigo aos residentes, exceto se houver adequações e aprovação do profissional habilitado sob a emissão de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 1º O proprietário do imóvel deve coincidir com o cadastro na PMSP.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍ**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



**Art. 4º** A edificação que atenda as condições previstas no código de obras municipal, construída sem a obtenção prévia do alvará de obras, está sujeita à regularização por meio dos requisitos abaixo:

**I** – abertura de processo no setor cabível;

**II** – apresentação do levantamento arquitetônico da edificação em formato A1, desenho técnico de acordo com a ABNT e demais solicitações do setor competente; desenvolvido por um profissional habilitado e registrado no órgão de Classe concernente;

**III** – apresentação do comprovante de pagamento do IPTU;

**IV** – apresentação do comprovante do pagamento de multas aplicadas sobre o imóvel ou ao proprietário, caso haja;

**V** – apresentação da cópia do comprovante de propriedade do imóvel, através de:

**a)** escritura pública;

**b)** contrato de compra e venda devidamente registrado em cartório e cópia da escritura do antigo proprietário.

**VI** – apresentação da cópia do CPF e RG do proprietário e, para pessoa jurídica, cartão CNPJ e última alteração contratual;

**VII** - apresentação de laudo técnico (com levantamento fotográfico), assinado por um profissional habilitado, que assegure a estabilidade estrutural da edificação e ateste as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido;

**VIII** – apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;

**IX** – apresentação da guia e comprovante de pagamento das taxas correspondentes ao processo;

**X** – apresentação da cópia da carteira profissional do responsável técnico;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



**XI** – apresentação de ART ou RRT de prevenção e combate ao incêndio, quando necessário;

**XII** – apresentação de AVCB quando edificações de uso coletivo, misto, comercial, multifamiliar ou àquelas não isentas pelo órgão emissor.

§ 1º Outros documentos que se fizerem necessários poderão ser exigidos.

§ 2º Na ausência do proprietário e/ ou responsável técnico deverá ser apresentada uma procuração registrada e cópia do documento pessoal do procurador.

**Art. 5º** A confirmação de existência da edificação até a publicação desta Lei dar-se-á por meio de uma das opções:

I - certidão ou outro documento oficial expedido pelo setor competente, comprovando a área total da edificação existente;

II - declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a época da existência da edificação no local, bem como o número de pavimentos, conforme modelo constante do Anexo I desta Lei;

III - cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei.

§ 1º A declaração de que trata o inciso II deste artigo deverá ser acompanhada de cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e documento que comprove sua propriedade.

§ 2º O Poder Executivo poderá, em caso de impossibilidade de apresentação da declaração dos vizinhos confrontantes, solicitar declaração, de mesmo teor, de outros vizinhos.

**Art. 6º** O proprietário, ou seu representante legal, terá o prazo máximo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, a critério do Chefe do Executivo, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação.

②



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



**Art. 7º** Os processos deverão ser concluídos em, no máximo, 6 (seis) meses após o vencimento desta Lei. Decorrido esse período, serão arquivados e não mais tramitados.

**Art. 8º** O setor competente para a análise do assunto no qual trata esta Lei terá um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis para o exame dos elementos.

**Art. 9º** A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, está condicionada à anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, mediante a apresentação dos documentos de que trata o art. 4º desta Lei.

**Art. 10.** Em caso de amplificação ou reforma de uma edificação, posteriormente à obtenção da regularização em acordo com esta Lei, deverão atender às condições e normas da legislação em vigor.

**Art. 11.** A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comercial ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

**Art. 12.** A regularização das edificações dar-se-á mediante o pagamento de uma taxa equivalente a R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado do imóvel a ser beneficiado.

### SEÇÃO I

#### DA REGULARIZAÇÃO DE CARÁTER SOCIAL

**Art. 13.** Não será onerosa a regularização para edificação restritamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), desde que se enquadre nos critérios:

- I - o proprietário não seja possuidor de outro imóvel no Município;
- II - tenha sido construída anteriormente à publicação desta Lei;
- III – excluir-se das disposições no art. 3º desta Lei.



**Parágrafo único.** A regularização de que trata este artigo dar-se-á através de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

## **SEÇÃO II**

### **DAS DEMAIS REGULARIZAÇÕES**

**Art. 14.** As edificações irregulares em desacordo com as normas vigentes e exclusas dos critérios estabelecidos na Seção I serão passíveis de regularização onerosa e sujeita à prévia análise do setor pertinente, conforme a seguir:

**I -** Edificação com permeabilidade inferior a 15% da área do terreno:

- a)** Multa: R\$50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado sobre a porcentagem não atendida;

**II -** Edificação em que o passeio não atenda às condições de acessibilidade e sendo impossível, sob o ponto de vista da equipe técnica, a adequação:

- a)** Multa: 700 UFPSP por metro quadrado não atendido;
- b)** As lixeiras alocadas em passeios deverão ser removidas e instaladas nos limites do térreo;

**III -** Edificação em que haja balanços construídos sobre a calçada com largura superior a 0,50 m (cinquenta centímetros) em relação ao alinhamento do terreno e altura do piso inferior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) contado a partir do nível mais alto do passeio:

- a)** Multa: 500 UFPSP.

**§ 1º** A largura do passeio deverá atender, obrigatoriamente, àquela definida na aprovação do loteamentos, e nos terrenos cujos bairros não tenham sido planejados deverá atender o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**§ 2º** O setor cabível exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condicionante para a continuidade do processo de regularização.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



§ 3º Caso a edificação se enquadre em mais de um dos incisos anteriores, o valor a ser recolhido será equivalente à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades, não sendo isenta do disposto no Art. 10.

**CAPITULO III**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 15.** Fica vedada qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização.

**Art. 16.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art.17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e é válida por 1 (um) ano, prorrogável por igual período, por ato do Chefe do Executivo.

Santana do Paraíso, 01 de fevereiro de 2024.

**BRUNO CAMPOS MORATO**

Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



**ANEXO I**  
**DECLARAÇÃO**

Eu, \_\_\_\_\_ portador do documento de identidade nº \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, proprietário do Lote nº \_\_\_\_\_, integrante da Quadra nº \_\_\_\_\_, localizado na Rua/Av. \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, DECLARO, sob as penas da Lei que, na data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, a edificação situada no lote acima descrito, era existente com \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ pavimentos.

Santana do Paraíso, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Proprietário



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



**ANEXO II**  
**AUTORIZAÇÃO**

Eu, \_\_\_\_\_, portador do documento de identidade nº \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, proprietário do Lote nº \_\_\_\_\_, integrante da Quadra nº \_\_\_\_\_, localizado na Rua/Av. \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, AUTORIZO \_\_\_\_\_, proprietário(a) do Lote nº \_\_\_\_\_, da Quadra nº \_\_\_\_\_, localizado no mesmo Bairro, a permanecer com abertura com distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de minha propriedade, sendo que qualquer mudança posterior deverá ser novamente autorizada.

Comprometo-me, ainda, a transferir aos meus sucessores o encargo acima mencionado, devendo no caso de venda, comunicar ao comprador a existência dessa autorização.

Santana do Paraíso, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do proprietário



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



**JUSTIFICATIVA DE PROJETO DE LEI nº \_\_\_\_\_/2024**

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 8º DO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO, LEI MUNICIPAL 178 DE 10 DE DEZEMBRO DE 1999, CRIA TAXA DE REGULARIZAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**Ilmo. Senhor Presidente e Dignos Vereadores da Egrégia Câmara Municipal de Santana do Paraíso,**

Os Parâmetros de construção estão determinados no Código de Obras do Município de Santana do Paraíso, lei 178/1999.

Os imóveis, se construídos fora destes parâmetros ficam na condição de Irregulares.

A presente lei de anistia é uma oportunidade para quem deseja regularizar seu imóvel uma vez que as regras para estes são flexibilizadas, do contrário o imóvel jamais será regularizado, a não ser que faça demolição da parte irregular.

A proposição do presente projeto de lei de regularização imobiliária de edificações executadas em desacordo com o disposto no artigo 8º do Código de Obras do Município de Santana do Paraíso, se faz necessário vez que no Município ainda há diversas unidades imobiliárias em desacordo com a lei vigente.

Como já dito, o presente projeto de lei visa possibilitar que os Munícipes de Santana do Paraíso regularizem seus imóveis de forma rápida e menos burocrática.

Importante frisar que a regularização imobiliária é assunto que vem sendo abordado frequentemente pelos Munícipes de Santana do Paraíso que buscam regularizar seus imóveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

Rua Dona Amélia, 71, Centro - Santana do Paraíso/MG  
CEP 35179-000 – Fone (31) 3251-5159



A regularização imobiliária do imóvel é de suma importância, haja vista que o proprietário conseguirá além de realizar a regularização dos documentos do imóvel, transações de compra e venda do mesmo por meio de financiamento ou outro recurso disponibilizado por bancos, como exemplo a Caixa Econômica Federal.

Face ao exposto, diante das fortes razões de ordem pública do presente projeto de lei, contando com a habitual sensibilidade social e do elevado espírito público que norteiam os trabalhos desta Casa Legislativa, solicitamos a sua apreciação e aprovação.

Santana do Paraíso, 01 de fevereiro de 2024.

**BRUNO CAMPOS MORATO**

Prefeito Municipal