



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ Cidade Poema”
GABINETE DO PREFEITO

LEI N° 1.513, DE 26 DE JULHO DE 2017.

*DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES IRREGULARES OU
CLANDESTINAS OU TERRENOS E LOTES
COM METRAGEM QUADRADA EM
DESACORDO COM A LEI MUNICIPAL
VIGENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

A CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu, **AMARILDO HENRIQUE ALCÂNTARA**
sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES
IRREGULARES OU CLANDESTINAS

Art. 1º Os proprietários de imóveis residenciais, comerciais e mistos, cujas obras de construções foram concluídas e ampliadas até 31 de dezembro de 2016 em desacordo com as Leis Municipais n°s 429/91, 615/96 e 1.105/2006 (Código de Obras, Lei de parcelamento do Solo e Plano diretor, respectivamente), sem a devida legalização da obra na Prefeitura Municipal de São Fidélis, poderão fazê-lo desde que atendam as condições mínimas de habilidade mencionadas na presente lei.

Art. 2º Os imóveis mencionados deverão atender, obrigatoriamente, as seguintes condições mínimas de habitabilidade: instalações hidráulicas e



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ Cidade Poema”
GABINETE DO PREFEITO

sanitárias ligadas à rede, instalações elétricas.

Art. 3º A legalização, com a necessária concessão do habite-se, será deferida mediante requerimento prévio do proprietário/ contribuinte, com apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento, a ser protocolado na Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, solicitando a legalização nos termos da presente Lei;

II - prova de titularidade do imóvel;

III - planta baixa e de situação do imóvel;

IV - laudo técnico elaborado por profissional habilitado pelo CREA ou CAU – RJ;

V - comprovante de pagamento das taxas previstas na legislação específica;

VI - matrícula da obra no INSS;

IX - estar quite com tributos e impostos municipais;

X - comprovante de pagamento de Imposto Predial territorial Urbano- IPTU (quando houver);

Art. 4º A legalização de obras de construções que se destinam à atividade comercial não caracteriza autorização para uso/atividade do imóvel em desacordo com a legislação específica que trata de uso e utilização do imóvel.

Art. 5º Para efeito de comprovação de que os imóveis, objeto de legalização com fundamento na presente lei foram efetivamente concluídos ou



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ Cidade Poema”
GABINETE DO PREFEITO

em fase de conclusão até 31 de dezembro de 2016, o proprietário/contribuinte deverá anexar ao requerimento um dos seguintes documentos:

I – comprovante de lançamento de pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano ou contrato de compra e venda anterior àquela data;

II – conta de consumo de energia elétrica, ou de água, ou qualquer outro documento que comprove que a área é urbana anterior àquela data;

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS E TERRENOS

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de desmembramentos de lotes e de construções construídas em desacordo com as Leis Municipais nºs 429/91, 615/96 e 1.105/2006 (Código de Obras, Lei de parcelamento do Solo e Plano diretor, respectivamente), no prazo de 90 dias a contar da data da publicação desta Lei, podendo ser renovado por igual período mediante Decreto do Chefe do Executivo.

§1º Será considerado para fins desta Lei a existência de estruturas construtivas parciais, em parte dos lotes, existência de muros ou cercas de subdivisão dos mesmos, podendo ser comprovado também por escritura pública ou contratos de compra e venda, em nome de dois compradores, com reconhecimento de firma datada anterior a 31 de dezembro de 2016;

§2º Serão aprovados durante a vigência desta Lei os lotes com área inferiores ao mínimo permitido em lei municipal, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Art. 8º Para concessão do benefício previsto nesta Lei, os interessados devem apresentar:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ Cidade Poema”

GABINETE DO PREFEITO

I - requerimento com os dados do imóvel e do proprietário (nome, RG, CPF, endereço, bairro, cidade, CEP, telefone, e endereço eletrônico se houver):

II - 01 via do projeto completo e memorial para desmembramento de lote, contendo situação atual e pretendida em escala adequada:

III - 01 via do projeto simplificado, para residência e para comércio serviços e institucionais, com área a ser regularizada inferior a 750,00 m², e 01 via do projeto completo para edificações industriais, comércio e serviços acima de 750,00 m², contendo planta baixa, dois cortes, fachada frontal, fachada lateral (apenas para lotes de esquina), planta de cobertura, implantação em escala adequada e quadro de esquadrias;

IV - 01 via do Laudo de Vistoria do imóvel, (somente para indústrias e projetos completos):

V - 01 via de memorial de atividade (somente para indústria, comércio serviços e institucionais):

VI - 01 via de memorial industrial (somente para indústria):

VII - ficha informativa, (citando e indicando o benefício desta Lei no campo de observações);

VIII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), do profissional responsável pelo desmembramento e pela regularização devidamente preenchida e paga;

IX - escritura ou Contrato de Compra e venda.

§1º As plantas quando aprovadas serão liberadas, ficando aptas para



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS " Cidade Poema"
GABINETE DO PREFEITO

expedir "HABITE-SE", com a comprovação do pagamento dos preços públicos que incidam na espécie, sendo expedido uma Declaração de Regularidade pelo Município.

§2º As edificações erigidas sobre as faixas viela sanitária, e faixas "*non edificandi*", não obrigam o Poder Público a qualquer pagamento ou indenização na eventualidade de necessidade de demolição futura destas, para o uso apropriado a que se destinam.

§ 3º Para efeito de regularização fica o Poder Executivo autorizado a "dispensar" as seguintes exigências:

I - Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;

II - Número de unidades de construção, desde que até duas, desprezando-se do computo deste, eventual edícula.

III - Edificações e ou coberturas no recuo frontal/lateral;

IV - Comércio em terreno com área inferior a 250m² desde que tenha no mínimo de 125,00 m²;

V - Área permeável;

VI - Indústria, comércio serviços. Institucionais, residências e desmembramentos nas respectivas zonas.

§4º A regularização da edificação fica condicionada às suas condições de habitabilidade em relação à existência e funcionamento de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, colocação de portas, janelas e vidros, e execução de barra Impermeável, o que será atestado pelo profissional



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ Cidade Poema”
GABINETE DO PREFEITO

responsável.

§ 6º As edificações existentes sobre os imóveis serão regularizadas e retiradas em conjunto com o desmembramento solicitado, e autuados em processos separados.

§ 7º A exigência prevista no inciso III deste artigo não se aplica aos casos exclusivos de subdivisão, previstos no inciso II.

Art. 9º Não se aplicam os dispositivos desta Lei aos imóveis:

I - construídos sobre os bens públicos;

II - cuja habitabilidade esteja comprometida em decorrência de situações técnicas adversas com a segurança:

III - que não possuam ligação de esgoto a rede pública, salvo o loteamento que ainda for desprovido de coleta de esgoto, e que deverá possuir fossa séptica e sumidouro em condições aceitas pela autoridade sanitária competente;

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Lei Municipal nº 1.479 de 21 de outubro de 2016.

São Fidélis, 26 de julho de 2017.

AMARILDO HENRIQUE ALCÂNTARA
Prefeito Municipal