

**LEI Nº 2.869/2021**

**EMENTA: RECONHECE O  
POLOCOMERCIAL DE SÃO LOURENÇO DA  
MATA, DISCIPLINA AS NOVAS  
CONSTRUÇÕES NO PERÍMETRO E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O Prefeito de São Lourenço da Mata**, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo Art. 60, XII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores do Município aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º** Fica reconhecido como Polo Comercial de São Lourenço da Mata os espaços urbanos ao longo das vias de entrada principal do município, compreendido entorno das Avenidas Dr Francisco Correa e Dr Pedro Augusto Correa de Araújo.

**Art. 2º** O reconhecimento da área do Polo Comercial de São Lourenço da Mata tem por objetivo:

- I – desenvolver, sob bases sustentáveis, as atividades comerciais;
- II – promover transformações estruturais de caráter urbanístico, econômico e ambiental, por meio do estabelecimento de regime urbanístico diferenciado, consubstanciado na adoção de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo;
- III – mitigar impactos ambientais e viários.

**Art. 3º** O Polo Comercial de São Lourenço da Mata terá seus limites e confrontações, conforme descrito e delimitado no ANEXO I desta Lei.

**Art. 4º** Para que seja dado tratamento urbanístico ao Polo Comercial de São Lourenço da Mata será autorizado ao órgão municipal de planejamento a regularização de novas edificações por meio dos parâmetros aqui estabelecidos a partir da data de publicação desta Lei, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§1º. Entende-se por nova edificação, aquela em que a área objeto de regularização ainda não foi executada ou esteja em construção na data referida no "caput" deste artigo.

§2º. A Prefeitura poderá exigir adequação na obra para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso, caso contrário, não será regularizada.

§3º. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou a serviço de materiais perigosos só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.





§4º. Para a adequação das obras referidas no §2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período.

**Art. 5º.** 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. 6º.** 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.

**Art. 7º.** A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação.

§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 da edificação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel.

**Art. 8º.** A regularização não implicará no reconhecimento de direitos sobre propriedade.

**Art. 9º.** As novas edificações ao longo do Polo Comercial do Município podem ser regularizadas, desde que comprovada a quitação da contrapartida financeira e atendidos os requisitos abaixo listados:

§ 1º - Os índices urbanísticos referentes ao Lote Mínimo e à Testada devem ser observados conforme o previsto no Plano Diretor municipal, em relação aos demais

parâmetros urbanísticos será possível aplicar as disposições contidas no ANEXO II desta Lei;

§ 2º - É permitida a redução nas dimensões dos vãos de iluminação e ventilação ou mesmo sua supressão desde que sejam resguardadas as condições mínimas de salubridade e, mantido o mínimo de 0,40 m<sup>2</sup> nas aberturas de banheiros ou exaustão mecânica.



§ 3º - As novas edificações não estarão dispensadas das exigências estabelecidas na Lei 1749/89 no que se refere ao dimensionamento dos reservatórios de água e ao depósito de lixo.

§ 4º - As edificações destinadas ao uso não habitacional deverão ter área administrativa mínima, de acordo com a Lei 1749/89 e essa área poderá ser utilizada no dimensionamento das instalações sanitárias.

§ 5º - As novas edificações devem observar as diretrizes de acessibilidade, tanto no acesso ao prédio quanto no seu interior.

§ 6º - A regularização das edificações está condicionada à apresentação de documentos exigidos pelo setor de planejamento, além daqueles abaixo listados:

I - Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras;

II - Documento de RG e CPF do proprietário / requerente;

III - Procuração em favor do requerente para os casos do solicitante não ser o proprietário;

IV - Contrato de locação com firmas reconhecidas, se for o caso;

V - Contrato Social se o solicitante for CNPJ;

VI - 3 (três) jogos de plantas compostos de situação e locação, planta baixa, cortes e fachadas;

VII - 01 (um) jogo de plantas composto de situação e locação, planta baixa, cortes e fachadas em meio digital;

VIII - Documento que comprove a legalidade da construção anterior existente, para os casos de regularização de reforma;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT, do CREA/CAU;

X - Cadastro de Inscrição Mercantil (CIM) neste Município do autônomo responsável pelo projeto (Engenheiro ou Arquiteto);

XI - CND Municipal;

XII - Cópia de documento atualizado que comprove propriedade do imóvel;

XIII – Comprovante de Aprovação dos demais Órgãos, quando necessário;

XIV - Comprovante de pagamento das taxas de Aprovação, Alvará de Construção, Habite-se ou Aceite-se, conforme Código Tributário do Município e Contrapartida financeira.

**Art. 10º** Quando a regularização for pleiteada por espólio ou por qualquer um dos herdeiros em decorrência de herança. Deve-se acrescentar à documentação:

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 do documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente, ou, de Escritura de Inventário.

**Art. 11º** Para análise e regularização da nova construção, os projetos e documentos deverão ser verificados e assinados por equipe técnica de servidores.

**Art. 12º** As correções necessárias no projeto serão informadas ao Responsável Técnico (Arquiteto ou Engenheiro registrado no conselho responsável pela categoria);

**Art. 13º** Uma vez realizadas as correções necessárias, o requerente deverá fornecer 03 (três) cópias do Projeto Arquitetônico definitivo, devidamente assinado pelo proprietário e pelo Responsável Técnico.

**Art. 14º** A contrapartida financeira que viabilizará a concessão da outorga para regularização de que trata esta Lei, será calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Contrapartida} = \{(A+B+C) \times VV \times 2\%\} \times P$$

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios

B = Área edificada superior ao Índice de Aproveitamento

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação

VV = Valor Venal por metro quadrado

P = Peso atribuído conforme disposto no Artigo 15 desta lei.

**Art. 15º.** Serão atribuídos pesos diferentes no valor da contrapartida financeira, na aplicação da fórmula, quando a construção for residencial e comercial:

I – residencial de até 70 metros<sup>2</sup>, P = 1;

II – residencial acima de 71m<sup>2</sup>, P=1,25;

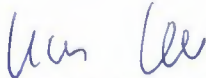
III – comercial até 70m<sup>2</sup>, P=1,5;

IV – comercial acima de 71m<sup>2</sup>, P=2

**Art. 16º.** Ao fim do processo de regularização, será emitido o Certificado de Habite-se ou Aceite-se, e enviado, junto com os projetos de regularização de 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.

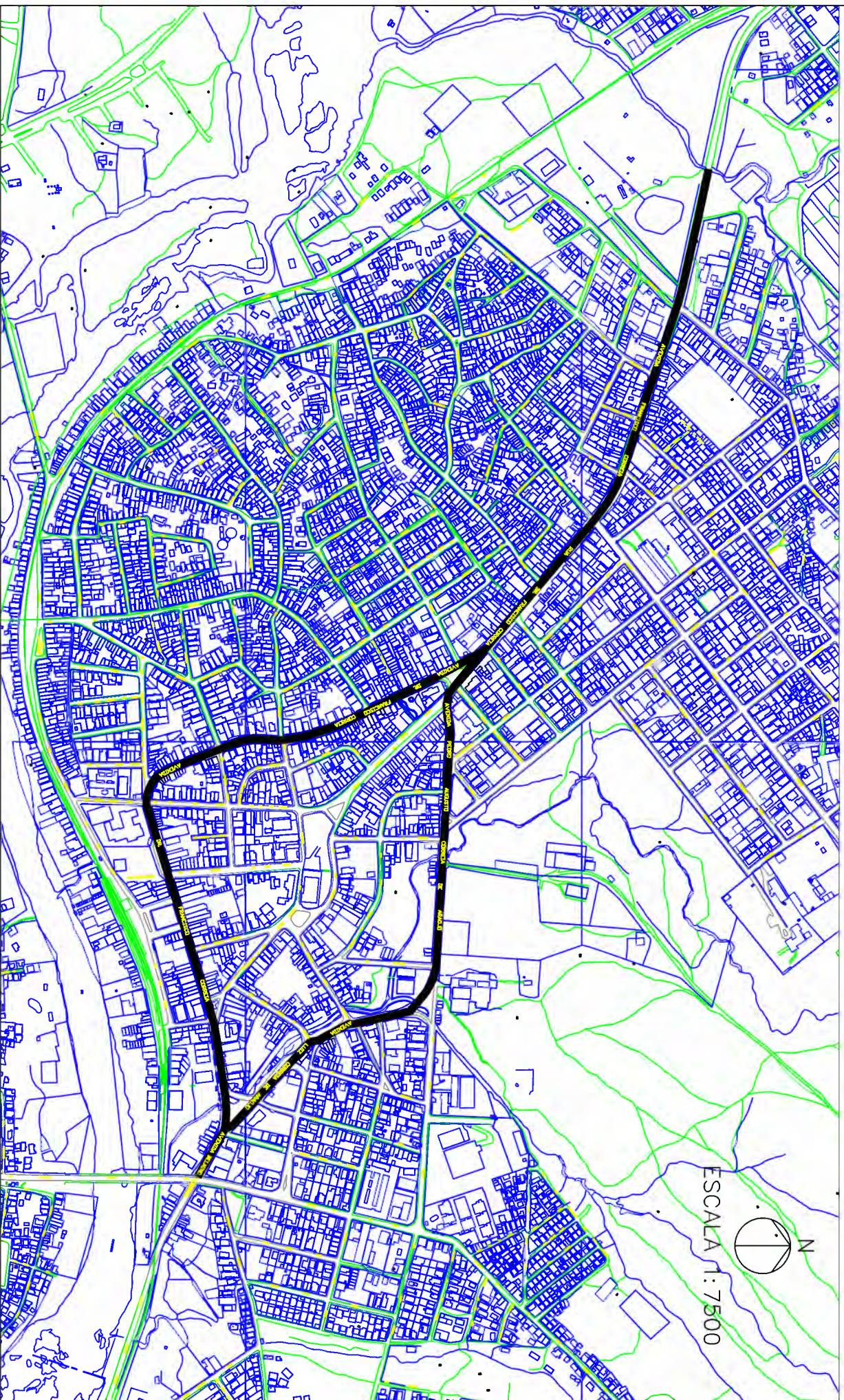
**Art. 17º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Lourenço da Mata/PE, 27 de Outubro de 2021.

  
**VINÍCIUS LABANCA**  
-Prefeito-

  
**Marcelo Lannes**  
OAB/PE 2014-A  
Proc. Geral do Município

ANEXO I – DELIMITAÇÃO DE ABRANGÊNCIA DO POLO COMERCIAL



## ANEXO II

<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS E VAGAS DE VEÍCULOS</b>					
<b>ÁREA</b>	<b>TAXA SOLO NATURAL</b>	<b>RECUOS Lateral/Fundos (*)</b>	<b>RECUO FRONTAL (**)</b>	<b>GABARITO Nº PAVIMENTOS</b>	<b>VAGAS DE VEÍCULOS</b>
POLO COMERCIAL	-	NULO	DOMINANTE	-	-
<p>(*) Deverá ser respeitada a distância mínima de 0.75m para o limite do terreno, quando o imóvel objeto da regularização apresentar abertura de vão para o vizinho.</p> <p>(**) Considera-se afastamento dominante aquele que se faz presente em mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis situados na face da quadra, desprezado o imóvel objeto da regularização.</p>					