



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**

LEI MUNICIPAL Nº1.734, DE 11 DE JULHO DE 2018

Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo, edificações, atividades e engenhos publicitários; altera a Lei Municipal nº 1.528, de 26 de junho de 2014, que dispõe sobre a Contrapartida Social relativa ao licenciamento de empreendimentos, estabelece o lote mínimo para fins de parcelamento do solo, no âmbito do Município de Lauro de Freitas; na forma que indica e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais.

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS**, Estado da Bahia, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Os parcelamentos do solo, edificações, atividades e engenhos publicitários irregulares face à legislação urbanística municipal, estadual ou federal, poderão ser regularizados mediante procedimento especial de análise e pagamento de contraprestação ao Município sob a forma que indica.

§ 1º O lote mínimo para efeito de parcelamento do solo, de qualquer natureza, ou implantação de empreendimento tipo condomínio horizontal, inclusive para fins de regularização será de 120m² (cento e vinte metros quadrados).

§ 2º Excetua-se do parágrafo primeiro o parcelamento para fins sociais e/ou aqueles designados como de área de regularização fundiária REURB-S, na forma prevista em Lei.

Art. 2º Para obtenção do Termo de Regularização, será protocolada solicitação de abertura de processo administrativo na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo – SEDUR, mediante apresentação da documentação constante no Catálogo de Serviços.

Art. 3º A regularização, nos termos desta Lei, poderá ocorrer mediante o atendimento aos seguintes critérios:



PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS

- I - tenha sido consolidada até a data da publicação desta lei;
- II - não esteja ocupando área pública irregularmente;
- III - não esteja ocupando irregularmente faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mananciais, mares, rios e lagoas;
- IV - esteja em imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário do Município;
- V - não constitua servidão;
- VI - não apresente risco estrutural ou de habitabilidade;
- VII - não exceda o gabarito permitido, no caso de edificações;
- VIII - não estejam ocupando área de risco.

Art. 4º A regularização prevista nesta Lei dependerá da existência de instalações e equipamentos considerados necessários para garantir a segurança da sua utilização, observando as normas técnicas e legislação urbanísticas vigentes.

§ 1º Para construções com menos de 5 (cinco) anos deverá ser apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável pela construção da edificação ou laudo técnico atestando a estabilidade e as condições estruturais da edificação, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§ 2º Para construções com mais de 5 (cinco) anos deverá ser apresentado laudo técnico atestando a estabilidade e as condições estruturais da edificação, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Art. 5º Na regularização deverão ser observados os padrões mínimos de acessibilidade e de armazenamento de lixo estabelecidos em lei municipal e na ausência por deliberação de órgão superior.

Art. 6º Na regularização, o requerente se obriga a pagar eventuais multas e tributos por descumprimento às normas urbanísticas.

Art. 7º A regularização dependerá de análise técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo - SEDUR.

§ 1º Os técnicos da referida Secretaria procederão à análise prévia no prazo de 15 (quinze) dias.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**

§ 2º Após a análise a que se refere o § 1º será procedida a vistoria por, no mínimo, 3 (três) técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo - SEDUR, que elaborarão Laudo de Vistoria no qual deverá constar a identificação do imóvel, a localização do imóvel, o estado da edificação, a atividade, se contém publicidade, se impacta a imagem urbana, se contraria interesse público e legislação vigente, bem como se há impactos ambientais e viários.

§ 3º Havendo eventuais inconsistências ou necessidade de realização de obras ou reparos, o requerente deverá supri-las no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do pleito.

§ 4º Em situações especiais e fundamentadas o Secretário poderá, a seu critério, dilatar o prazo a que se refere o parágrafo anterior.

§ 5º O Secretário da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo - SEDUR, a seu juízo, verificará a necessidade de pronunciamento de outros órgãos, nesta hipótese remeterá o processo ao órgão específico, fundamentando os motivos e determinando prazo de 15 (quinze) dias para o pronunciamento.

§ 6º Na hipótese prevista no § 5º, deverá o requerente diligenciar o processo junto ao órgão para o qual o mesmo foi enviado.

§ 7º Após concluída a análise final, o processo deverá ser encaminhado à Secretaria da Fazenda – SEFAZ para que seja feita a regularização da matrícula municipal e pagamento de tributos, se devidos.

Art. 8º Estando o Processo regular, será deferido o pleito, pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo - SEDUR e após pagamento das taxas pertinentes será expedido o *habite-se* em 3 (três) vias, devendo uma das vias ser entregue ao requerente, juntamente com as plantas aprovadas.

Art. 9º Os valores arrecadados através da aplicação desta Lei serão revertidos em intervenções urbanísticas do solo do Município de Lauro de Freitas através de projetos e/ou obras com a finalidade de promover a melhoria da mobilidade urbana e implantação de equipamentos de saúde, educação, interesse social, esporte e lazer, conservação e/ou proteção de áreas de interesse histórico, turístico, ambiental ou de risco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS

TÍTULO II
CAPÍTULO I
DAS EDIFICAÇÕES

Art. 10. Para efeito desta Lei, considerar-se-ão:

I - irregulares – as obras de edificações e as reformas com ampliação executadas sem alvará de licença e/ou em desconformidade com os parâmetros urbanísticos fixados em lei;

II - consolidadas – as obras de edificações e as reformas com ampliação comprovadamente concluídas até a data da publicação desta Lei.

Art. 11. Poderão ser regularizados, nos termos desta Lei, sem pagamento de qualquer sanção pecuniária, os imóveis de uso residencial popular, localizados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, ou área de risco social, com área máxima construída de 70m² (setenta metros quadrados), que apresentem condições suficientes de habitabilidade e segurança.

Art. 12. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento pela Prefeitura da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime o proprietário de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo vigente.

Art. 13. Para fins de regularização serão considerados, obrigatoriamente, os dispositivos constantes da Lei Municipal nº 1.528, de 26 de junho de 2014, que dispõe sobre a Contrapartida Social relativa ao licenciamento de empreendimentos, estabelece o lote mínimo para fins de parcelamento do solo, no âmbito do Município de Lauro de Freitas, na forma seguinte:

§ 1º As disposições constantes no *caput*, também se aplicam nas hipóteses da construção a ser regularizada, necessitar de ampliação e/ou reforma que computado a parte já edificada ultrapasse 600m² (seiscentos metros quadrados).

§ 2º Aplica-se o dispositivo constante do § 1º aos empreendimentos a que se referem os artigos 1º e 2º da Lei Municipal nº 1.528 de 26 de junho de 2014.

§ 3º A Contrapartida Social devida pelo empreendimento deverá ser executada no prazo constante do termo de Contrapartida e na sua ausência até a data da concessão do *alvará de habite-se*, com comprovação através da emissão de Atestado de Cumprimento da Contrapartida Social, emitido pela secretaria responsável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**

Art. 14. As edificações serão regularizadas mediante pagamento de compensação ao Município, que deverá ser quitada antes da conclusão do respectivo processo.

§ 1º A compensação de regularização será calculada em razão do total da área construída e/ou ampliada sem licença e/ou em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, através da fórmula $CPR = 2(VL \times AC) + (ANC \times 0,05 \times VUPc)$, onde:

I - CPR – valor da compensação de regularização;

II - VL – valor do metro quadrado da taxa de licença de construção/ampliação;

III - AC – área construída e/ou ampliada sem licença (em m²), porém em conformidade com os parâmetros urbanísticos;

IV - ANC – área construída e/ou ampliada sem licença (em m²), em desconformidade com os parâmetros urbanísticos;

V - VUPc – Valor Unitário Padrão de Construção, conforme instituído na Planta Genérica de Valores - PGV do Município de Lauro de Freitas.

§ 2º Nos casos de empreendimentos pluridomiciliares, construídos sob a forma de condomínios, destinados a fins residenciais ou não-residenciais, as unidades autônomas serão passíveis de regularização individualmente somente quando se tratar de empreendimento com proprietários diversos, devendo o requerimento estar acompanhado de planta de situação do imóvel objeto da regularização, para fins de enquadramento das áreas conforme e não conforme.

§ 3º Na hipótese de as unidades autônomas pertencerem a um único proprietário, deverá ser formalizado um único processo de regularização de empreendimento, com vistas à correta aplicação da Lei Municipal nº 1.528, de 26 de junho de 2014, que dispõe sobre a Contrapartida Social relativa ao licenciamento de empreendimentos, estabelece o lote mínimo para fins de parcelamento do solo, no âmbito do Município de Lauro de Freitas.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 15. São considerados parcelamentos do solo irregulares aqueles em desconformidade com a legislação urbanística vigente.

Art. 16. Serão passíveis de regularização, para os fins de que trata esta Lei, apenas os parcelamentos consolidados na modalidade de condomínios horizontais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**

Art. 17. A regularização do parcelamento do solo poderá ser pleiteada pelo atual proprietário, desde que comprovada a titularidade.

Art. 18. Os parcelamentos do solo irregulares poderão ser regularizados mediante compensação ao Município, calculada através da fórmula $CPRL = 2(VL \times ALC) + (ALNC \times 0,05 \times VUPt)$, onde:

I - CPRL = Valor da compensação de regularização de lote;

II - VL = Valor do metro quadrado da taxa de licença de loteamento;

III - ALC = Área parcelada sem licença (em m²), porém em conformidade com os parâmetros urbanísticos;

IV - ALNC = área parcelada sem licença (em m²), em desconformidade com os parâmetros urbanísticos;

V - VUPt - Valor Unitário Padrão de Terreno, conforme instituído na Planta Genérica de Valores - PGV do Município de Lauro de Freitas.

**CAPÍTULO III
DA ATIVIDADE**

Art. 19. São consideradas atividades irregulares aquelas que funcionam sem o devido Alvará de Funcionamento ou em desconformidade com o mesmo.

Art. 20. Atividades que envolvam produtos químicos controlados, gás liquefeito de petróleo, fogos de artifícios, explosivos ou quaisquer atividades que envolvam risco à população não são passíveis de regularização nos termos desta Lei.

Art. 21. As atividades serão licenciadas mediante pagamento indenizatório ao município, em moeda corrente, das seguintes taxas:

I - Taxa de Licença de Localização - TLL por atividade exercida;

II - Taxa de Fiscalização de Funcionamento - TFF anual.

**CAPÍTULO III
DOS ENGENHOS PUBLICITÁRIOS**

Art. 22. São considerados irregulares os engenhos publicitários em desconformidade com a legislação vigente.

Art. 23. São passíveis de regularização, nos termos desta Lei, os engenhos publicitários indicativos de atividade e que não se destinem a fins publicitários.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS**

Art. 24. Não serão passíveis de regularização os engenhos publicitários que se enquadrem nas seguintes condições:

- I - sem utilização, apesar de consolidados;
- II - ofereçam risco à segurança do trânsito e de pedestres;
- III - apresentem restrições de visibilidade e/ou acesso a imóveis vizinhos;
- IV - possuam projeção sobre pista de rolamento.

Art. 25. Os engenhos publicitários serão licenciados mediante pagamento indenizatório ao Município, em moeda corrente, da Taxa de Regularização de Publicidade – TRP, considerando as dimensões $TRP = (TLP \times M^2) \times 2$, onde:

- I - Taxa de Regularização da Publicidade – TRP;
- II - Taxa de Licenciamento da Publicidade – TLP.

Art. 26. Os engenhos publicitários serão licenciados pelo prazo de 1 (um) ano, findo o qual deverão ser regularizados nos termos da legislação vigente, sob pena de não renovação do Alvará de Funcionamento.

Art. 27. A regularização não assegurará o direito de manutenção do engenho além do prazo previsto no artigo anterior desta Lei.

**TÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 28. A regularização de que trata esta Lei, depende da quitação prévia das multas que porventura tenham incidido sobre o imóvel e engenho publicitário e deverá estar concluído no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 1º Tratando-se de imóvel residencial, a não conclusão do processo por culpa do requerente, incidirão de novas multas.

§ 2º Tratando-se de imóvel comercial, a não conclusão do processo por culpa do requerente, implicará na suspensão do Alvará de Funcionamento, do Alvará de Publicidade, incidindo novas multas conforme o caso.

Art. 29. Renumerar o parágrafo único que passa a ser o § 1º e acrescenta os §§ 2º e 3º no artigo 3º da Lei Municipal nº 1.528, de 26 de junho de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 3º (...)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAURO DE FREITAS

§ 1º O lote mínimo para efeito de parcelamento do solo, de qualquer natureza, ou implantação de empreendimento tipo condomínio horizontal, inclusive para fins de regularização será de 120m² (cento e vinte metros quadrados). (NR)

§ 2º Nos casos de ampliação e/ou reforma que implique no aumento da área construída ou privativa na forma contida nos artigos 1º e 2º desta Lei incidirá contrapartida a que alude à referida Lei.

“§ 3º No caso de múltiplas edificações individualizadas na mesma matrícula que ultrapasse o quantitativo de 600m² (seiscentos metros quadrados) incidirá o disposto nos artigos 1º e 2º desta lei.”

Art. 30. Às disposições contidas nesta Lei se aplicam, no que couber, Lei Municipal nº 1.528 de 26 de junho de 2014, que dispõe sobre a Contrapartida Social relativa ao licenciamento de empreendimentos, estabelece o lote mínimo para fins de parcelamento do solo, no âmbito do Município de Lauro de Freitas.

Art. 31. O prazo para requerer a regularização de que trata esta Lei extingue-se em 31 de dezembro de 2018.

Parágrafo único. O prazo a que alude o caput não revoga as demais disposições contidas nesta Lei.

Art. 32. As despesas para execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 33. Esta Lei poderá ser regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos à 1º de janeiro de 2018.

Art. 35. Revogam-se as disposições em contrário.

Lauro de Freitas, 11 de julho de 2018.

Moema Isabel Passos Gramacho
Prefeita Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Luis Maciel de Oliveira
Secretário Municipal de Governo