



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 m<sup>2</sup>, e 01 via do projeto completo para edificações industriais, comércio e serviços acima de 750,00 m<sup>2</sup>, 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 250m<sup>2</sup> desde que tenha no mínimo de 125,00 m<sup>2</sup>;
- 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