



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Dispõe sobre o Parcelamento de Solo, a Regularização Onerosa de Construções, Ampliações e Reformas em desacordo com a Legislação Urbanística Municipal e contém outras providências.**

O Povo do Município de São Lourenço/MG, por seus representantes aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo (desmembramento de terrenos), a regularização onerosa de construções, ampliações, e reformas que estejam em desacordo com a legislação urbanística municipal, respeitando sempre o direito adquirido e os atos administrativos que o cancelaram.

**Art. 2º** Serão passíveis de regularização pela Prefeitura Municipal, através da Diretoria de Fiscalização e Regulação Urbana, de sua Gerência de Análises de Projetos e de sua Gerência de Fiscalização de Obras Particulares, as reformas, ampliações e construções executadas em desacordo com a legislação urbanística municipal, que disciplina o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, no que concerne a uso do solo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e parcelamento do solo urbano em terrenos com 01 (um) ou mais proprietários, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira.

§ 1º A regularização se aplica em edificações que na data da publicação da presente lei estejam concluídas ou em andamento com: fundações, alvenarias, estruturas e coberturas executadas e concluídas.

§ 2º Poderão ser regularizadas as construções que:

I - não possuam projetos aprovados;

II - tenham obtido aprovação do projeto construtivo, mas a execução não confere;

III - tenham sido notificadas, autuadas ou embargadas.

§ 3º Os processos decorrentes de requerimentos de regularização de construções serão analisados pela Gerência de Análises de Projetos, que deliberará em impresso próprio sobre o deferimento ou não, dos pedidos protocolados, ou então, preliminarmente, indicando adequações e obras necessárias para a análise final, de forma a garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso nas edificações.

§ 4º A regularização da edificação efetuada por esta Lei não implica na regularização do uso dado ao imóvel.

§ 5º Os parcelamentos se aplicam em terrenos em que as unidades parceladas respeitem o mínimo de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e testada



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Folha 02**

mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros). Não se aplica para terrenos vagos, somente em situações consolidadas, onde se caracterizam construções já iniciadas com, pelo menos, a existência de uma edificação.

§ 6º Caso os parcelamentos propostos em lotes edificados gerarem desconformidades nos índices urbanísticos, será cobrada multa compensatória, conforme disposto no artigo 8º, da presente lei.

**Art. 3º** Os recursos obtidos com as taxas e contrapartida financeira serão destinados ao Fundo de Habitação de Interesse Social, criado e disciplinado através da Lei Municipal nº. 2.914/09 e serão aplicados na assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda, conforme determina a Lei Municipal nº. 2.913/09 a Lei Federal nº. 11.888/2008.

**Art. 4º** A regularização das reformas, ampliações e construções exclusivamente residenciais, em desacordo com a legislação urbanística vigente, poderá ser feita mediante os seguintes critérios:

**I** - com área total construída no lote igual ou inferior a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), será cobrada do proprietário taxa conforme Artigo 8º desta Lei, ficando isento de contrapartida financeira disposta no Artigo 9º desta Lei, desde que seja o único imóvel do requerente;

**II** - com área total construída superior a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), será cobrada do proprietário, taxas e contrapartida financeira por metro quadrado de construção irregular, conforme Artigos 8º e 9º, desta Lei;

**III** – Na regularização das reformas, ampliações e construções cujos atendimentos se enquadrarem no disposto da Lei Municipal nº. 2.913/09, serão cobradas do proprietário taxas conforme Artigo 8º, ficando isento de contrapartida financeira disposta no Artigo 9º.

**Parágrafo único.** Para efeito do inciso I, deste artigo, a Diretoria de Fiscalização e Regulação Urbana fornecerá declaração, que deverá ser assinado pelo(s) proprietário(s), conforme o Anexo 1, desta Lei.

**Art. 5º** As construções de quaisquer outras categorias de uso, quando estiverem em desacordo às restrições urbanísticas exigidas por Lei, poderão ser regularizadas, desde que observados os zoneamentos de uso, estabelecidos pela legislação pertinente em vigência, observando-se os seguintes itens:

**I** - aplicação ao proprietário de taxas e contrapartida financeira por metro quadrado de construção ou ampliação irregular, conforme Artigos 8º e 9º, desta Lei;

**II** - os empreendimentos passíveis de adoção de medidas de prevenção e combate a



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Folha 03**

incêndio e pânico, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº. 44.746/2008, deverão apresentar cópia autenticada do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

**Parágrafo único.** Para efeito do inciso II, deste artigo, a Diretoria de Fiscalização e Regulação Urbana fornecerá o modelo do termo de responsabilidade, que deverá ser assinado pelo(s) proprietário(s), conforme Anexo II, desta Lei.

**Art. 6º** Não serão passíveis de regularização as edificações, bem como os acréscimos e as reformas neles executados:

**I** - que forem iniciadas durante o prazo de vigência da Lei, respeitado o disposto no § 1º do artigo 2º desta lei;

**II** - que não respeitem o uso do solo, determinado para o local, no que concerne às zonas estritamente residenciais;

**III** - que invadam próprio público municipal;

**IV** - que não tenha condições mínimas de habitabilidade e segurança;

**V** - que desrespeite o direito de vizinhança, conforme previsto no Código Civil Brasileiro;

**VI** - localizadas em área sobre coletores pluviais e esgoto sanitário;

**VII** - localizadas sobre faixas de servidão;

**VIII** - localizadas sobre área “*non aedificandi*” de cursos d’água, nascentes, lagoas e áreas de preservação ambiental e áreas de preservação permanente;

**IX** - localizadas sobre área para construção de rodovias e ferrovias;

**X** - localizadas sobre parcelamentos irregulares.

**XI** – que não observem o previsto na legislação.

**Art. 7º** No protocolo do processo de regularização, serão cobradas taxas de construção, conforme o Código Tributário Municipal vigente, e contrapartida financeira quando couber conforme determina o artigo 9º, desta Lei.

**Art. 8º** Nas obras e edificações irregulares, que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, no que concerne a uso do solo, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, o valor das taxas a serem pagas no deferimento do



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Folha 04**

processo, será conforme estabelecido no Código Tributário Municipal, acrescidas da contrapartida financeira estabelecida na seguinte forma, exceto o previsto no artigo 6º, da presente lei:

**I** – 6 UFM's para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Maior Valorização (01 a 07), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**II** – 2 UFM para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Média Valorização (08 a 14), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**III** – 1 UFM's para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Menor Valorização (15 a 19), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM).

**Parágrafo único.** As contrapartidas financeiras serão aplicadas para cada infração em separado, com base na somatória das irregularidades, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

**Art. 9º** Nas obras e edificações irregulares, que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, no que concerne a uso do solo, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, serão pagas no deferimento do processo as taxas estabelecidas no artigo 8º, desta Lei, para as áreas que obedecem aos índices urbanísticos, acrescidas da contrapartida financeira estabelecida na seguinte forma, exceto o previsto no artigo 6º, da presente lei:

**I** - 1,20 UFM's por m<sup>2</sup> (metro quadrado) sobre as áreas que excedem os índices urbanísticos, para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Maior Valorização (01 a 03), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**II** - 0,90 UFM's por m<sup>2</sup> (metro quadrado) sobre as áreas que excedem os índices urbanísticos, para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Média Valorização (04 a 07), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**III** - 0,50 UFM's por m<sup>2</sup> (metro quadrado) sobre as áreas que excedem os índices urbanísticos, para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Menor Valorização (08 a 10), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**IV** - 0,30 UFM's por m<sup>2</sup> (metro quadrado) sobre as áreas que excedem os índices urbanísticos, para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Menor Valorização (11 a 14),



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Folha 05**

em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**V** - 0,15 UFM's por m<sup>2</sup> (metro quadrado) sobre as áreas que excedem os índices urbanísticos, para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Menor Valorização (15 a 17), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM);

**VI** - 0,05 UFM's por m<sup>2</sup> (metro quadrado) sobre as áreas que excedem os índices urbanísticos, para as edificações localizadas em Zona Fiscal de Menor Valorização (18 a 19), em conformidade com a planta de valores genéricos do município aprovada através da Lei Complementar nº. 001/2010 (CTM).

§ 1º As contrapartidas financeiras serão aplicadas para cada infração em separado, com base na somatória das irregularidades, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

§ 2º A contrapartida financeira será aplicada em dobro, nos casos de construção que já tenham sido notificadas, autuadas ou embargadas.

**Art. 10** A regularização onerosa constitui multa compensatória e sua inadimplência constatada dentro dos prazos previstos em lei, ensejará a inscrição da mesma em dívida ativa e sua cobrança mediante execução fiscal, sem prejuízo de outras sanções.

**Art. 11** Para a regularização das edificações será necessária a seguinte documentação:

**I** - Requerimento Padrão;

**II** - Documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;

**III** - Informações Urbanísticas atualizadas;

**IV** - Laudo Técnico de Vistoria;

**V** - Projeto arquitetônico (Planta baixa, Cortes, Planta de Situação, Perfil Transversal, Perfil Longitudinal, Fechamento Frontal, Fachada, Quadro de dados Urbanísticos e legenda conforme modelo da Prefeitura Municipal de São Lourenço);

**VI** - Anotação de Responsabilidade Técnica com a chancela do CREA-MG nos projetos;



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Folha 06**

**VII** - Declaração de anuência de vizinhos quando da existência de abertura na divisa ou a menos de 1,50 m (um metro e meio).

**VIII** - Certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis no caso de desmembramento.

**Parágrafo único.** No Projeto Arquitetônico, deverá constar o selo padronizado, com o título de “Regularização” ou “Desmembramento”, com o número desta Lei, seu prazo, bem como no Requerimento Padrão.

**Art. 12** As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os requisitos legais.

**Art. 13** Quando se tratar de edificações ou de reforma executada em bem tombado, ou em tomo de bem tombado, será obrigatória a manifestação favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

**Art. 14** Para obter a regularização prevista nesta lei de obras executadas sem projetos, acompanhamento técnico e sem as respectivas e devidas ART's e RRT's, o interessado deverá apresentar Laudo Técnico de Vistoria, conforme expediente específico, preconizado na Resolução n.º 229, de 27/06/1975, do CONFEA, para as etapas construtivas concluídas da obra, devendo o projeto arquitetônico de regularização encaminhado ao Executivo, contendo a chancela do CREA-MG ou a RRT do CAU-MG, se for o caso, não eximindo de forma alguma seu requerente do cumprimento dos protocolos previstos para regularização dos atos ulteriores que se fizerem necessários.

**Art. 15** Quando se tratar de acréscimos em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

**Art. 16** As regularizações previstas nesta Lei dependerão de iniciativa do proprietário, que deverá protocolizar requerimento neste sentido, instruído com os demais documentos exigidos, conforme determina o Artigo 11, desta Lei.

**Art. 17** Permitida a regularização, poderá ser emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, mediante pedido formalizado do proprietário/requerente, o respectivo “HABITE-SE” ou Certidão de Regularização para as reformas, desde que estejam concluídas de acordo com projeto aprovado e quitada a contrapartida financeira e o pagamento das taxas e impostos pertinentes.

**Art. 18** Os prazos de vigência desta Lei serão os seguintes:



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SÃO LOURENÇO – MG  
GABINETE DO PREFEITO  
Administração 2021/2024

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2023**

**Folha 07**

I - para protocolo de requerimentos: 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados a partir da data da publicação da presente Lei;

II – para apresentação dos projetos arquitetônicos completos, bem como de demais documentos exigidos pela Gerência de Fiscalização de Obras Particulares e pela Gerência de Cadastro Imobiliário, necessários à conclusão dos processos em tramitação: 30 (trinta) dias após o prazo previsto no Inciso I deste artigo.

§ 1º Os processos com documentações incompletas no prazo estipulado no inciso II deste artigo serão indeferidos.

§ 2º Os processos de regularização protocolados após o prazo protocolar de vigência estabelecido no “caput” deste artigo, serão sumariamente indeferidos.

**Art. 19** Os autos dos processos administrativos relativos aos requerimentos de regularização de construções, cujos pedidos sejam definitivamente indeferidos, deverão ser encaminhados a Diretoria de Fazenda, para apuração e lançamentos de taxas e impostos eventualmente devidos e desta para a Advocacia Geral do Município a fim de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis.

**Art. 20** A Administração Municipal deverá fazer ampla divulgação dos termos da presente lei, de modo a dar conhecimento de seu conteúdo e dos prazos nela contidos.

**Art. 21** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Lourenço, em 16 de novembro de 2023.

**Walter José Lessa**  
Prefeito Municipal

**Patrícia Pereira Lessa**  
Secretária Municipal de Governo

**Projeto de Lei Complementar nº. 132/2023**

WJL/PPL/scs