



# REVISÃO DA MINUTA DE PROJETO DE LEI

Regularização Edilícia em núcleos de REURB-S

## Resumo

*Revisão da Minuta de Projeto de Lei conforme deliberação do Grupo Executivo de Regularização Fundiária (GERF) realizada no dia 23/11/2021.*

José Eduardo Dallacqua Santiago

Engenheiro FUMHAB  
Dezembro de 2021

# Sumário

Sumário.....	1
Anexo I – Minuta de Lei (com identificação das modificações) .....	2
Anexo II – Minuta de Lei (Revisão 01) .....	12

# Anexo I – Minuta de Lei (com identificação das modificações)

PROJETO DE LEI Nº 0000/2021

*Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para os núcleos urbanos informais consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de Louveira e dá outras providências.*

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Louveira parâmetros de uso e ocupação do solo para os Núcleos Urbanos Informais Consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social e dá outras providências.

§1º Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos por esta Lei se aplicam para as edificações existentes, em construção e a construir.

~~§2º Considera-se edificações existentes as consolidadas até a data de publicação desta Lei.~~

§º Para identificação se a edificação é existente, em construção ou ausente (terreno vazio) deverá ser utilizado o último levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Poder Executivo no município no ano de 2.021 (dois mil e vinte e um).

§º Considera-se edificação em construção aquela que ainda não foi implantada a cobertura.

§º Para o edifício de múltiplo pavimento deverá ser considerada como existente o(s) pavimento(s) que já possui(em) laje e em construção aquele que ainda não foi implantada a cobertura.

§3º O Poder Executivo deverá notificar os responsáveis das obras embargadas nos NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta lei para que os interessados procedam com a regularização.

§4º Todo Núcleo Urbano Informal Consolidado caracterizado como de Regularização Fundiária de Interesse Social será automaticamente classificado como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1).

Art. 2º Para os efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – REURB-S: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;

III – NUIC: Núcleos Urbanos Informais Consolidados;

V – FUMHAB: Fundação Municipal de Habitação de Louveira;

VI – SDU: Secretaria de Desenvolvimento Urbano;

VII – SGA: Secretaria de Gestão Ambiental;

VIII – CRF: Certidão de Regularização Fundiária;

IX – EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança.

## CAPÍTULO II

### DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I

#### DO USO DO SOLO

Art. 3º Fica autorizado a SDU emitir Certidão de Uso do Solo para o uso

Habitacional e o uso Comercial de Pequeno Porte para os NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S.

Art. 4º Os usos do tipo habitacional deverão ser classificados nas seguintes categorias:

I – HRS1: Residência Unifamiliar, com ou sem edícula;

III – HRS2: Edifício Residencial com até 2 (dois) pavimentos e número de unidades imobiliárias autônomas limitadas a 1,65% da área do terreno, podendo elas estarem agrupadas horizontalmente e de forma superposta, admitindo-se qualquer configuração de agrupamento.

Art. 5º Os usos do tipo comercial de pequeno porte deverão ser classificados nas seguintes categorias:

I – CRS1: Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo a vizinhança e possam ser desenvolvidas na edificação de uso habitacional pelo próprio morador;

II – CRS2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de caráter local, que não causem incômodo a vizinhança, instalados em edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos e número de unidades imobiliárias autônomas limitadas a 1,65% da área do terreno.

Art. 6º Os usos dos tipos Habitacional e Comercial de Pequeno Porte poderão ser conjugados em um mesmo terreno desde que a edificação fique limitada a 2 (dois) pavimentos e o número de unidades imobiliárias autônomas limitada a 1,65% da área do terreno.

Art. 7º O número de unidades imobiliárias autônomas permitidas será arredondado para o valor imediatamente acima independente da fração decimal encontrada.

Parágrafo Único. Deverá ser apresentado EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) quando o número de unidades imobiliárias autônomas for superior ou igual a 9 (nove).

Art. 8º Não será necessário a emissão de Certidão de Uso do Solo para os imóveis:

I – com edificações existentes para o Uso Habitacional;

II – de categoria HRS1.

~~Art. 9º Para usos distintos do previsto nesta seção o pedido poderá ser analisado e deliberado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial ouvido a FUMHAB.~~

Art. ° Poderá ser requerido Certidão de Uso do Solo para usos distintos dos previstos nesta Seção desde que:

I – o Uso do Solo seja permitido no zoneamento em que a ZEIS-1 está inserida conforme critérios estabelecidos na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, e;

II – seja apresentado EIV que deverá ser aprovado antes da expedição da Certidão de Uso do Solo.

Art. 10. O disposto nesta Seção não se aplica para os NUIC localizados em área de manancial do município assim definida pela legislação municipal, a qual deverá ser objeto de normas específicas, com exceção ao uso de categoria HRS1 e CRS1.

## Seção II

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

~~Art. 11. Poderão ser dispensados os índices de utilização de terrenos previsto na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo para edificações existentes em NUIC para regularização edilícia.~~

Art. . Poderão ser dispensados os índices de utilização de terrenos previsto na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo para edificações existentes e em construção em NUIC para regularização edilícia.

Parágrafo único. Para efeito desta lei considera-se como índices de utilização de terrenos os recuos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade e as vagas para veículos.

~~Art. 12. Para as edificações em construção e a construir os índices~~

~~urbanísticos deverão se atentar:~~

Art. . Para as edificações a construir os índices urbanísticos deverão se atentar:

I – para terrenos com área menor ou igual a 140,00 m<sup>2</sup>:

- a) Recuos: não se aplica;
- b) Índice de Aproveitamento: máximo de 2,0;
- c) Taxa de Ocupação: máximo de 80%;
- d) Taxa de Permeabilidade: mínimo de 3%;
- e) Vagas para Veículos: mínimo de 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso residencial e 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso comercial.

II – para terrenos com área superior a 140,00 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 250,00 m<sup>2</sup>:

- a) Recuos: mínimo de 2,0 m (dois metros) para o recuo frontal, mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de recuo lateral para um dos lados e mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) para o recuo de fundos;
- b) Índice de Aproveitamento: máximo de 1,6;
- c) Taxa de Ocupação: máximo de 75%;
- d) Taxa de Permeabilidade: mínimo de 7%;
- e) Vagas para Veículos: mínimo de 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso residencial e 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso comercial.

III – para terrenos com área superior a 250,00 m<sup>2</sup>: deverão ser seguidas, conforme o índice, as especificações estabelecidas pela lei de uso, ocupação e parcelamento do solo e as especificações para o zoneamento em que a ZEIS-1 está inserida.

~~§1º Para efeitos desta Lei considera-se edificação em construção aquela que ainda não foi implantada a cobertura.~~

~~§2º Nos edifícios de múltiplos pavimentos deverá ser considerado como existente os pavimentos que já possuem laje e em construção os que iniciaram o fechamento e estão sem cobertura.~~

### CAPÍTULO III

#### DAS CONDIÇÕES EDILÍCIAS

##### Seção I

#### DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Art. 13. As edificações existentes deverão apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade a serem atestadas por profissional habilitado contratado pelo interessado.

§1º Poderá o profissional habilitado exigir obras de adequação para garantir as condições previstas no *caput*.

§2º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da autorização, prorrogáveis por igual período.

Art. 14. As edificações existentes serão regularizadas mediante projeto aprovado, alvará e habite-se.

§1º A SDU poderá no momento da vistoria de habite-se questionar as condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade da edificação, exigindo do profissional responsável Estudo Técnico que fundamentou o seu Atestado.

§2º Diante do Estudo Técnico apresentado poderá a SDU exigir mediante fundamento que seja realizada obras de adequação a serem propostas pelo profissional responsável.

## Seção II

## DAS EDIFICAÇÕES EM CONSTRUÇÃO E A CONSTRUIR

Art. 15. As edificações em construção e a construir deverão apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade a serem atestadas por profissional habilitado contratado pelo interessado.

§1º As condições de habitabilidade e salubridade deverão estar em conformidade com as normas sanitárias municipais e estaduais.

Art. 16. As edificações em construção e a construir serão licenciadas mediante projeto aprovado e alvará de construção.

Art. 17. Após o término da construção, o proprietário junto com o profissional habilitado, deverá requerer o habite-se a SDU.

## CAPÍTULO IV

## DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 18. Nos NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S o interessado em regularizar sua construção ou em construir em seu terreno deverá solicitar a SDU o licenciamento de seu requerimento sendo o procedimento administrativo o mesmo dos aplicados nos demais imóveis do município.

~~Parágrafo único. Poderá a SDU requerer a FUMHAB parecer da existência de processo administrativo instaurado como REURB-S para o núcleo urbano informal consolidado.~~

Parágrafo único. Deverá a SDU requerer a FUMHAB certidão da existência de processo administrativo instaurado como REURB-S para o núcleo urbano informal consolidado.

Art. 19. No caso das construções já existentes não será necessário a apresentação do projeto arquitetônico, sendo os documentos apresentados

complementados:

I - pelo Atestado do responsável técnico referente a habilitabilidade, estabilidade e salubridade das edificações;

II - pelo Projeto Simplificado.

Parágrafo Único. A SDU por meio de Resolução definirá o modelo do Atestado e do Projeto Simplificado a ser apresentado pelo profissional habilitado.

Art. 20. Poderá ser utilizado para a regularização das construções existentes o instrumento Do Condomínio Urbano Simples nos NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S e com CRF registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Os parâmetros urbanísticos locais serão os estabelecidos por esta lei.

§2º A aprovação da regularização deverá ser realizada de forma conjunta entre a SDU e a FUMHAB.

Art. 21. Nos NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S e com a CRF não registrada no Cartório de Registro de Imóveis não será necessário a apresentação da matrícula do imóvel.

§1º A SDU deverá solicitar parecer da FUMHAB quanto a regularidade das medidas perimétricas do imóvel e se o interessado está apto para requerer a regularização ou construção no terreno.

§2º A FUMHAB tomará todas as medidas necessárias para garantir a segurança jurídica e técnica do pleito do interessado devendo providenciar no mínimo:

I – anuência de todos os confrontantes e terceiros interessados do terreno o qual será edificado ou a construção regularizada;

II – que a descrição perimétrica esteja baseada em levantamento planialtimétrico georreferenciado.

Art. 22. As construções já licenciadas poderão ter seus projetos substituídos para se adequar aos parâmetros desta Lei.

Art. 23. Todos os trabalhos desenvolvidos devido a aplicação desta Lei deverão ser precedidos de documento de Responsabilidade Técnica do autor e

responsável técnico pelo projeto e execução.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Não serão regularizadas as construções que incidam sobre área objeto de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas as hipóteses de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização ou edificação da construção pelo Poder Executivo ou de prévio acordo entre as partes.

~~Art. 25. Não poderão ser licenciadas a regularização e a construção nos lotes situados em áreas definidas como de risco e de proteção ambiental com processos administrativos instaurados para REURB-S e ainda não registrados no Cartório de Registro de Imóveis.~~

Art. . Somente poderá ser licenciada a regularização e a construção em terrenos situados em áreas definidas como de proteção ambiental em NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S e ainda não registrados no Cartório de Registro de Imóveis após a emissão de parecer favorável e conclusivo da SGA.

Art. . Não poderá ser licenciada a regularização e a construção em terrenos situados em áreas de risco e em áreas decretadas como de interesse público para obras de saneamento ou com vielas sanitárias implantadas.

~~Art. 26. Para obter os benefícios desta Lei poderá os interessados solicitar a contratação de profissional técnico especializado cadastrado em Programa de Assessoria Técnica de Interesse Social desde que comprovada o critério de baixa renda.~~

Art. . Para obter os benefícios desta Lei poderá o interessado requerer a adesão ao Programa de Assessoria Técnica de Interesse Social desde que atendidos aos seus requisitos.

~~Art. 27. Haverá isenção de todas as taxas e emolumentos referentes à primeira licença urbanística e ao primeiro Habite-se das edificações que se enquadrem nos critérios de interesse social e que estejam localizadas em áreas que tenham sido~~

~~objeto de REURB-S.~~

Art. 28. Deverão ser aplicados a legislação urbanística e edilícia municipal para os casos omissos desta Lei.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Louveira, \_\_\_ de Novembro de 2021.

# Anexo II – Minuta de Lei (Revisão 01)

PROJETO DE LEI Nº 0000/2021

*Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para os núcleos urbanos informais consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de Louveira e dá outras providências.*

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Louveira parâmetros de uso e ocupação do solo para os Núcleos Urbanos Informais Consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social e dá outras providências.

§1º Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos por esta Lei se aplicam para as edificações existentes, em construção e a construir.

§2º Para identificação se a edificação é existente, em construção ou ausente (terreno vazio) deverá ser utilizado o último levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Poder Executivo no município no ano de 2.021 (dois mil e vinte e um).

§3° Considera-se edificação em construção aquela que ainda não foi implantada a cobertura.

§4° Para o edifício de múltiplo pavimento deverá ser considerada como existente o(s) pavimento(s) que já possui(em) laje e em construção aquele que ainda não foi implantada a cobertura.

§5° O Poder Executivo deverá notificar os responsáveis das obras embargadas nos NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta lei para que os interessados procedam com a regularização.

§6° Todo Núcleo Urbano Informal Consolidado caracterizado como de Regularização Fundiária de Interesse Social será automaticamente classificado como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1).

Art. 2° Para os efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – REURB-S: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;

III – NUIC: Núcleos Urbanos Informais Consolidados;

V – FUMHAB: Fundação Municipal de Habitação de Louveira;

VI – SDU: Secretaria de Desenvolvimento Urbano;

VII – SGA: Secretaria de Gestão Ambiental;

VIII – CRF: Certidão de Regularização Fundiária;

IX – EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança.

## CAPÍTULO II

### DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I

#### DO USO DO SOLO

Art. 3° Fica autorizado a SDU emitir Certidão de Uso do Solo para o uso

Habitacional e o uso Comercial de Pequeno Porte para os NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S.

Art. 4º Os usos do tipo habitacional deverão ser classificados nas seguintes categorias:

I – HRS1: Residência Unifamiliar, com ou sem edícula;

III – HRS2: Edifício Residencial com até 2 (dois) pavimentos e número de unidades imobiliárias autônomas limitadas a 1,65% da área do terreno, podendo elas estarem agrupadas horizontalmente e de forma superposta, admitindo-se qualquer configuração de agrupamento.

Art. 5º Os usos do tipo comercial de pequeno porte deverão ser classificados nas seguintes categorias:

I – CRS1: Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo a vizinhança e possam ser desenvolvidas na edificação de uso habitacional pelo próprio morador;

II – CRS2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de caráter local, que não causem incômodo a vizinhança, instalados em edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos e número de unidades imobiliárias autônomas limitadas a 1,65% da área do terreno.

Art. 6º Os usos dos tipos Habitacional e Comercial de Pequeno Porte poderão ser conjugados em um mesmo terreno desde que a edificação fique limitada a 2 (dois) pavimentos e o número de unidades imobiliárias autônomas limitada a 1,65% da área do terreno.

Art. 7º O número de unidades imobiliárias autônomas permitidas será arredondado para o valor imediatamente acima independente da fração decimal encontrada.

Parágrafo Único. Deverá ser apresentado EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) quando o número de unidades imobiliárias autônomas for superior ou igual a 9 (nove).

Art. 8º Não será necessário a emissão de Certidão de Uso do Solo para os imóveis:

I – com edificações existentes para o Uso Habitacional;

II – de categoria HRS1.

Art. 9º Poderá ser requerido Certidão de Uso do Solo para usos distintos dos previstos nesta Seção desde que:

I – o Uso do Solo seja permitido no zoneamento em que a ZEIS-1 está inserida conforme critérios estabelecidos na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, e;

II – seja apresentado EIV que deverá ser aprovado antes da expedição da Certidão de Uso do Solo.

Art. 10. O disposto nesta Seção não se aplica para os NUIC localizados em área de manancial do município assim definida pela legislação municipal, a qual deverá ser objeto de normas específicas, com exceção ao uso de categoria HRS1 e CRS1.

## Seção II

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11. Poderão ser dispensados os índices de utilização de terrenos previsto na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo para edificações existentes e em construção em NUIC para regularização edilícia.

Parágrafo único. Para efeito desta lei considera-se como índices de utilização de terrenos os recuos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade e as vagas para veículos.

Art. 12. Para as edificações a construir os índices urbanísticos deverão se atentar:

I – para terrenos com área menor ou igual a 140,00 m<sup>2</sup>:

f) Recuos: não se aplica;

g) Índice de Aproveitamento: máximo de 2,0;

h) Taxa de Ocupação: máximo de 80%;

- i) Taxa de Permeabilidade: mínimo de 3%;
- j) Vagas para Veículos: mínimo de 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso residencial e 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso comercial.

II – para terrenos com área superior a 140,00 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 250,00 m<sup>2</sup>:

- f) Recuos: mínimo de 2,0 m (dois metros) para o recuo frontal, mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de recuo lateral para um dos lados e mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) para o recuo de fundos;
- g) Índice de Aproveitamento: máximo de 1,6;
- h) Taxa de Ocupação: máximo de 75%;
- i) Taxa de Permeabilidade: mínimo de 7%;
- j) Vagas para Veículos: mínimo de 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso residencial e 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso comercial.

III – para terrenos com área superior a 250,00 m<sup>2</sup>: deverão ser seguidas, conforme o índice, as especificações estabelecidas pela lei de uso, ocupação e parcelamento do solo e as especificações para o zoneamento em que a ZEIS-1 está inserida.

### CAPÍTULO III

#### DAS CONDIÇÕES EDILÍCIAS

##### Seção I

#### DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Art. 13. As edificações existentes deverão apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade a serem atestadas por profissional habilitado contratado pelo interessado.

§1º Poderá o profissional habilitado exigir obras de adequação para garantir as condições previstas no *caput*.

§2º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da autorização, prorrogáveis por igual período.

Art. 14. As edificações existentes serão regularizadas mediante projeto aprovado, alvará e habite-se.

§1º A SDU poderá no momento da vistoria de habite-se questionar as condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade da edificação, exigindo do profissional responsável Estudo Técnico que fundamentou o seu Atestado.

§2º Diante do Estudo Técnico apresentado poderá a SDU exigir mediante fundamento que seja realizada obras de adequação a serem propostas pelo profissional responsável.

## Seção II

### DAS EDIFICAÇÕES EM CONSTRUÇÃO E A CONSTRUIR

Art. 15. As edificações em construção e a construir deverão apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade a serem atestadas por profissional habilitado contratado pelo interessado.

§1º As condições de habitabilidade e salubridade deverão estar em conformidade com as normas sanitárias municipais e estaduais.

Art. 16. As edificações em construção e a construir serão licenciadas mediante projeto aprovado e alvará de construção.

Art. 17. Após o término da construção, o proprietário junto com o profissional habilitado, deverá requerer o habite-se a SDU.

## CAPÍTULO IV

## DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 18. Nos NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S o interessado em regularizar sua construção ou em construir em seu terreno deverá solicitar a SDU o licenciamento de seu requerimento sendo o procedimento administrativo o mesmo dos aplicados nos demais imóveis do município.

Parágrafo único. Deverá a SDU requerer a FUMHAB certidão da existência de processo administrativo instaurado como REURB-S para o núcleo urbano informal consolidado.

Art. 19. No caso das construções já existentes não será necessário a apresentação do projeto arquitetônico, sendo os documentos apresentados complementados:

I - pelo Atestado do responsável técnico referente a habilitabilidade, estabilidade e salubridade das edificações;

II - pelo Projeto Simplificado.

Parágrafo Único. A SDU por meio de Resolução definirá o modelo do Atestado e do Projeto Simplificado a ser apresentado pelo profissional habilitado.

Art. 20. Poderá ser utilizado para a regularização das construções existentes o instrumento Do Condomínio Urbano Simples nos NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S e com CRF registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Os parâmetros urbanísticos locais serão os estabelecidos por esta lei.

§2º A aprovação da regularização deverá ser realizada de forma conjunta entre a SDU e a FUMHAB.

Art. 21. Nos NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S e com a CRF não registrada no Cartório de Registro de Imóveis não será necessário a apresentação da matrícula do imóvel.

§1º A SDU deverá solicitar parecer da FUMHAB quanto a regularidade das medidas perimétricas do imóvel e se o interessado está apto para requerer a regularização ou construção no terreno.

§2º A FUMHAB tomará todas as medidas necessárias para garantir a segurança jurídica e técnica do pleito do interessado devendo providenciar no mínimo:

I – anuência de todos os confrontantes e terceiros interessados do terreno o qual será edificado ou a construção regularizada;

II – que a descrição perimétrica esteja baseada em levantamento planialtimétrico georreferenciado.

Art. 22. As construções já licenciadas poderão ter seus projetos substituídos para se adequar aos parâmetros desta Lei.

Art. 23. Todos os trabalhos desenvolvidos devido a aplicação desta Lei deverão ser precedidos de documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Não serão regularizadas as construções que incidam sobre área objeto de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas as hipóteses de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização ou edificação da construção pelo Poder Executivo ou de prévio acordo entre as partes.

Art. 25. Somente poderá ser licenciada a regularização e a construção em terrenos situados em áreas definidas como de proteção ambiental em NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S e ainda não registrados no Cartório de Registro de Imóveis após a emissão de parecer favorável e conclusivo da SGA.

Art. 26. Não poderá ser licenciada a regularização e a construção em terrenos situados em áreas de risco e em áreas decretadas como de interesse público para obras de saneamento ou com vielas sanitárias implantadas.

Art. 27. Para obter os benefícios desta Lei poderá o interessado requerer a adesão ao Programa de Assessoria Técnica de Interesse Social desde que atendidos aos seus requisitos.

Art. 28. Deverão ser aplicados a legislação urbanística e edilícia municipal para os casos omissos desta Lei.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Louveira, \_\_\_ de Novembro de 2021.