

## **1 - LEGISLAÇÃO**

### **Lei 6.138**

**Art. 153.** A regularização das edificações concluídas e ocupadas até a publicação desta Lei, em unidades imobiliárias para as quais não havia norma de uso e ocupação do solo à época da construção, ocorre por meio de carta de habite-se de regularização, condicionada à entrega de:

I - título ou documento que comprove a propriedade do imóvel;

II - comprovante de uso e ocupação do imóvel;

III - projeto arquitetônico, conforme construído, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica;

IV - laudo técnico que confirme a segurança e a estabilidade da edificação, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica;

V - laudo técnico que ateste a conformidade da edificação com as condições de segurança e proteção contra incêndio e pânico, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 1º (VETADO)

§ 2º Imóveis sem a devida regularização fundiária são objeto de legislação específica.

### **Decreto 39.272/2018**

**Art. 179-H.** A solicitação para Carta de Habite-se de Regularização deverá ser acompanhada da apresentação dos seguintes documentos:

I - projeto depositado, conforme rito exclusivo aos casos admitidos na regularização edilícia, acompanhado do Atestado de Habilitação de Regularização, do projeto de fundações, de estruturas e complementares, compatibilizados com a obra executada;

II - Relatório de Vistoria para Regularização, sem exigências, do órgão de fiscalização de atividades urbanas, atestando o cumprimento dos incisos II, III, IV, do art. 142 do Decreto nº 39.272, de 2018, bem como conformidade da obra executada com o projeto de arquitetura depositado e com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e áreas públicas lindeiras ao lote ou projeção;

III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento; e.

V - apresentação do Termo de Admissibilidade de Regularização - TAR, quando para edificações habilitadas a partir do instrumento da Compensação Urbanística.

§1º Ficam dispensadas da apresentação de projeto de arquitetura, dos projetos complementares e do Relatório de Vistoria para Regularização as habitações unifamiliares situadas em ARIS, que estejam aptas à solicitação da Carta de Habite-se de Regularização.

§2º A taxa aplicável à solicitação para Carta de Habite-se de Regularização é aquela estabelecido na taxa de emissão de carta de habite-se, excetuadas habitações unifamiliares localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social.

§3º Os prazos estabelecidos para respostas às solicitações e aos requerimentos relativos aos procedimentos de regularização edilícia equivalem-se aos determinados no art. 68 da Lei nº 6.138, de 2018.

§ 4º Para emissão da carta de habite-se de regularização, exceto nos casos relacionados aos parâmetros de acessibilidade, não serão admitidas divergências entre o projeto de arquitetura depositado e a obra executada.

§5º Para qualquer modalidade de regularização edilícia, a conclusão do rito ocorre com a emissão da Carta de Habite-se de Regularização, e o licenciamento previsto dar-se-á sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§6º Prevalecem os parâmetros do rito de regularização edilícia sobre as disposições constantes do Decreto nº 39.272, de 2018, que regulamenta a Lei nº 6.138, de 2018.

§ 7º São dispensadas da apresentação de anuência da NOVACAP as habitações unifamiliares de uso exclusivo em lotes acima de 600 metros quadrados, desde que apresentem a justificativa de impossibilidade técnica nos moldes do art. 13 da Lei Complementar nº 929, de 28 de julho de 2017.

§ 8º É facultada ao interessado a apresentação dos projetos de fundações, estruturas e complementares para as habitações unifamiliares, objeto de regularização prevista no art. 153 da Lei nº 6.138, de 2018.

### **Artigo 1301 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**

Institui o Código Civil.

**Art. 1.301.** É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

## **2 – QUESTIONAMENTO**

Para os casos da aplicação do artigo 153 da Lei 6.138/2018, ou seja, vistoria em edificações concluídas e ocupadas, em unidades imobiliárias para as quais não havia norma de uso e ocupação do solo à época da construção, **O AFASTAMENTO MÍNIMO OBRIGATÓRIO PELO CÓDIGO CIVIL DE 1,50M DEVE SER VERIFICADO?**