

pd. 1776/19

**MENSAGEM nº 006, DE 21 MARÇO DE 2.019.**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Nova Lima,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, para que seja submetido à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso projeto de lei de regularização de edificações.

A presente proposta pretende disciplinar a regularização das edificações que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, mas que não atendam parâmetros estabelecidos na Lei Municipal nº2007/2007, do Plano Diretor (uso e ocupação do solo). O intuito é de que edificações residenciais ou não residenciais, que se encontram em desconformidade com a lei vigente, tenham condições de serem regularizadas junto ao Poder Público e nos Cartórios de Registros Imobiliários, seguindo critérios estabelecidos, procurando resguardar e orientar o *desenvolvimento* urbano do Município.

Na proposta, foram excluídas dos casos passíveis de Regularização do Coeficiente de Aproveitamento, as edificações situadas nas zonas ZOCS-03 (Zona de uso predominante de comércio e serviços), ZOR-2B (Zona de uso predominante residencial multifamiliar) e ZERUR (Zona Especial de Revitalização Urbana). Para estas zonas, onde se incluem os bairros Vila da Serra, Vale do Sereno, Jardinavés, Jardim das Mangabeiras, Jardim da Torre e Alphaville Lagoa dos Ingleses, pode ser aplicada a Transferência de Potencial Construtivo, regulamentada pela Legislação Municipal (Lei nº 2049/2008 e Decreto nº2945/2008).

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

  
VITOR PENIDO DE BARROS  
Prefeito Municipal

1776/19

**Projeto de Lei nº de 21 de março de 2019**  
**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do Município de Nova Lima, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações comprovadamente existentes até a data da entrada em vigor desta Lei, segundo critérios a serem definidos em Regulamento e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

Art. 2º - Para efeito da aplicação do disposto nesta Lei, as citações nela contidas, referentes a parâmetros de ocupação do solo e a zoneamento, correspondem ao definido na Lei Municipal nº 2007, de 28 de agosto de 2007, Plano Diretor, e alterações.

**CAPÍTULO II**  
**DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**Seção I**  
**Das Regularizações**

Art. 3º - São passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações construídas em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal desde que atendam às seguintes condições:

- I - estejam concluídas até a data da publicação desta Lei;
- II - seja comprovada a propriedade do terreno, *com apresentação de título de propriedade na forma a ser definida em Regulamento;*
- III - não estejam localizadas em áreas de preservação paisagística ou de proteção de mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, devendo obedecer aos recuos dispostos nas leis específicas;
- IV - não estejam localizadas em áreas de valor estratégico para segurança pública;
- V - não estejam implantadas em áreas de risco ou em áreas consideradas *non aedificandi*;
- VI - não estejam implantadas em área pública, inclusive a destinada a implantação de sistema viário ou em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística, nem estarem edificadas, total ou parcialmente em logradouros públicos;
- VII - não e sejam localizadas em espaços destinados à implantação de projetos de interesse da coletividade;
- VIII - não ofereçam riscos a seus usuários e aos de áreas adjacentes;
- IX - não estejam *sub judice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares;
- X - tenham autorização do proprietário limítrofe ou decisão judicial favorável, quando se tratar de abertura de vãos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou sem o devido afastamento das divisas laterais e de fundos, exigido para os respectivos usos;
- XI - tenham autorização do proprietário limítrofe ou decisão judicial favorável, quando se tratar de construção na divisa, ou não, com altura superior ao máximo estabelecido para os respectivos usos.

§ 1º - Considerar-se-á concluída a edificação que apresentar a cobertura completa, com janelas e portas, instalações hidro - sanitárias e elétricas também completas e em condições de funcionamento, conforme definido no Código de Obras do Município.

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir, conforme o caso, obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade com o uso, além de adequações na volumetria e fachadas das edificações, considerando o entorno e as visadas da paisagem urbana;

§ 3º - A regularização de edificação destinada aos usos não residencial e residencial multifamiliar, só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 4º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente, a regularização das edificações tombadas, preservadas e destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

15894 22/03/19 004625 Câmara Municipal de Nova Lima





PREFEITURA MUNICIPAL  
DE NOVA LIMA

Art. 4º - São passíveis de regularização as edificações construídas que não atendam às condições descritas a seguir:

- I - Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Ocupação acima do máximo permitido;
- II - afastamentos frontal, laterais e de fundos inferiores ao mínimo permitido;
- III - altura na divisa ou não superior ao máximo permitido;
- IV - número de vagas inferior ao mínimo exigido;
- V - não atendimento à taxa de permeabilidade, para as edificações construídas após a vigência da lei nº2007/07;
- VI - *ter uso não conforme com o zoneamento estabelecido para o terreno onde estão localizadas ou não atender ao disposto para os usos permitidos com condicionantes, que serão tolerados desde que seja comprovada sua existência antes da data da entrada em vigor desta lei, segundo critérios a serem definidos em Regulamento.*

§ 1º - As edificações de uso não conforme, descritas no inciso VI deste artigo, não poderão, após a aprovação do respectivo projeto, sofrerem ampliação das suas instalações e aumento das condições de desconformidade.

§ 2º - Os dispositivos desta Lei, no que se referem à regularização do Coeficiente de Aproveitamento, não se aplicam aos zoneamentos onde é permitida a utilização da Transferência do Direito de Construir.

Art.5º - Os projetos das edificações descritas nesta Lei deverão obedecer à rotina de aprovação estabelecida pela Prefeitura Municipal, através do Departamento de Expansão Urbana, Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão.

Art.6º - A regularização das edificações será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, exceto para os casos previstos nesta Lei, e serão também cobradas todas as taxas aplicáveis relativas à análise e aprovação do respectivo projeto.

§ 1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º - A avaliação do imóvel, edificação ou terreno, será feita segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, relativa ao ano em que forem emitidas as taxas da aprovação.

§ 3º - O pagamento das taxas estabelecidas nesta Lei não isenta o proprietário do pagamento das multas relativas a construções irregulares previstas na legislação municipal.

Art.7º - Poderá ser requerida a regularização de caráter social para as edificações cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$30.000,00 (trinta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:

- I - destinada ao uso exclusivamente residencial;
- II – ter área total construída máxima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Parágrafo Único - Para as edificações de que trata este artigo serão cobradas somente as taxas aplicáveis relativas à análise e aprovação do respectivo projeto.

Art. 8º - Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor.

Parágrafo único - Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida.

Art. 9º - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento ou da Taxa de Ocupação será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma, *exceto nos casos descritos em parágrafos deste artigo:*

- I - 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nas zonas ZOR1A, ZEIS e ZERU;



II - 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nas demais zonas.

§ 1º - A regularização do Coeficiente de Aproveitamento das edificações de usos residencial multifamiliar, exclusivos ou não, que possuam 5 (cinco) ou mais unidades residenciais e/ou 4 (quatro) ou mais pavimentos, incluindo os pavimentos em pilotis, poderá ser efetuada mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

I - 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para todas as edificações, independente da zona onde estiver situada.

§ 2º - A regularização do Coeficiente de Aproveitamento não se aplica nas zonas onde é permitida a utilização da Transferência do Direito de Construir.

Art. 10 - O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

I - 5% (cinco por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada nas zonas ZOR1A, ZEIS e ZERU;

II - 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada nas demais zonas;

Art. 11 - O não atendimento à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da forma seguinte:

I - quando a infração à altura máxima na divisa resultar do avanço da edificação sobre os afastamentos laterais ou de fundos, o valor será calculado na forma do art. 10 desta Lei;

II - quando se tratar de muro divisório acima da altura máxima permitida, o valor será calculado pela multiplicação da área do plano vertical excedente por:

a) 8% (oito por cento) do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada nas zonas ZOR1A, ZEIS e ZERU;

b) 15% (quinze por cento) do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada nas demais zonas.

Parágrafo único - Na hipótese de infração aos incisos I e II deste artigo, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma dessas infrações.

Art. 12 - O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno.

Art. 13 - Para a edificação construída, cuja existência não possa ser comprovada antes da vigência da Lei nº 2007/07, o não atendimento à taxa de permeabilidade será passível de regularização, devendo atender o seguinte:

I - recolhimento do valor em reais 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada nas zonas ZOR1A, ZEIS e ZERU;

II - recolhimento do valor em reais 25 % (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada nas demais zonas.

Parágrafo Único – A Prefeitura poderá exigir, conforme o caso e mediante análise, independentemente da zona ou do uso da edificação, a construção de caixa de captação e drenagem, atendendo ao disposto em artigos da Lei nº 2007/07.

*Art. 14 - O uso não conforme com o zoneamento estabelecido para o terreno ou o não atendimento ao disposto para os usos permitidos com condicionantes no Anexo II da Lei nº2007/07, além de atenderem ao Art.4º, inciso VI desta Lei, serão passíveis de regularização mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:*

*I - 100% (cem por cento) do resultado da multiplicação da área total construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para o uso não conforme com o zoneamento;*

*II - 100% (cem por cento) do resultado da multiplicação da área excedente construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para os usos permitidos com condicionantes.*

Art. 15 - Os demais parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor serão considerados regularizáveis independentemente da cobrança de preço público.

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

*Art. 16 - A regularização das edificações será feita somente através de solicitação feita pelo contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, podendo ser beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma a ser definida na regulamentação desta Lei.*

*Parágrafo Único - Os processos protocolizados e em tramitação até a data de vigência desta lei, relativos a edificações que se enquadrem nos casos de regularização previstos nesta lei, poderão ter sua rotina prosseguida e adequada às determinações estabelecidas, mediante solicitação formal feita pelo proprietário do imóvel, através de documento protocolado e anexado no respectivo processo.*

Art.17 - A edificação regularizada será considerada como passível de ter atividade exercida por pessoa física ou jurídica sujeita a Alvará de Localização e Funcionamento, desde que atendidos os demais requisitos previstos na legislação municipal para o licenciamento de atividades econômicas.

Art. 18 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Nova Lima, 21 de Março de 2.019**

**Vitor Penido de Barros**  
**Prefeito Municipal**