



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

LEI Nº 4.041, DE 22 DE MAIO DE 2020.

"Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Manhuaçu e dá outras providências."

O Povo do Município de Manhuaçu, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, ***Maria Aparecida Magalhães Bifano***, *Prefeita Municipal*, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros exigidos pela legislação Municipal.

Parágrafo único. Entende-se por edificação existente aquela com as paredes erguidas e a cobertura totalmente executada até a data de sua publicação, em condições de serem ocupadas por moradores.

CAPITULO II DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º. Para efeito da regularização de que trata esta Lei, consideram-se edificações irregulares aquelas:

- I – Executadas sem projeto arquitetônico aprovado;
- II – Executadas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;
- III – Acrescidas ou alteradas sem aprovação prévia do projeto arquitetônico.

Art. 3º. Não serão passíveis de regularização as seguintes edificações:

- I – Situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada;
- II – Sem comprovação da propriedade do imóvel, conforme exigido no inciso IV do artigo 4º;
- III – Em situação de risco comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do setor competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

IV – Com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50m (um vírgula cinquenta metros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, mediante declaração expressa e com firma reconhecida (Anexo II), devidamente acompanhada de cópia do respectivo documento de identidade e documentos atestando sua propriedade;

V – Edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

VI – Que perturbem a paz e o sossego públicos;

VII – Que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise da equipe técnica responsável.

§1º Sanadas as irregularidades previstas neste artigo, poderá a edificação ser regularizada nos termos desta Lei.

§2º As edificações executadas sem prévia licença do Poder Executivo, que estejam de acordo com os parâmetros da legislação urbanística Municipal, serão regularizadas mediante o pagamento da taxa respectiva, observando o disposto no art. 4º desta Lei.

Art. 4º. A abertura de processo de regularização das edificações dar-se-á exclusivamente por requerimento do proprietário, ou seu representante legal devidamente identificado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – Projeto ou levantamento arquitetônico da edificação, nos termos e padrões exigidos pelo Poder Executivo, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no Órgão de Classe correspondente;

II – Comprovante de pagamento ou de negociação da dívida do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e outros Tributos Municipais;

III – comprovante do pagamento de multas aplicadas sobre o imóvel ou ao proprietário, quando for o caso;

IV – Cópia do comprovante de propriedade do imóvel, através de um dos seguintes documentos:

a) certidão do cartório de registro de imóveis;

b) escritura registrada;

c) compromisso de compra e venda;

d) sentença transitada em julgado, em relação a imóvel havido por usucapião, averbada ou não junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

e) outro documento que demonstre o domínio ou posse do imóvel.

V – Cópia dos documentos pessoais do Proprietário/Requerente, sendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

- a) Identidade e CPF para pessoa física;
 - b) CNPJ, contrato social e última alteração contratual para pessoa jurídica;
 - VI – Apresentação de laudo técnico, assinado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, garantindo a estabilidade estrutural da edificação, atestando as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, inclusive com levantamento fotográfico;
 - VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;
 - VIII – Comprovante de pagamento do requerimento de regularização;
 - IX – Cópia da carteira profissional do responsável técnico;
 - X – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro, quando necessário.
- § 1º Poderão ser exigidos outros documentos que se fizerem necessários à comprovação de informações relativas à regularização.
- § 2º Caso o requerente seja o representante legal do proprietário da edificação, deverá apresentar procuração específica, lavrada em cartório de notas.
- § 3º. no selo de identificação de cada prancha deverá constar a menção a esta Lei, da seguinte forma: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI Nº _____".

Art. 5º. O comprovante de pagamento do requerimento de regularização será o Documento de Arrecadação Municipal, devidamente quitado, cujo valor será calculado levando-se em conta a área de construção a ser regularizada vezes 02 (duas) UFM do mês do pagamento.

Art. 6º. O Poder Executivo, através do setor competente, exigirá do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a apresentação do comprovante de pagamento integral ou primeira parcela da guia do recolhimento da contrapartida financeira para regularização de edificação.

§ 1º Considera-se contrapartida financeira de que trata o caput deste artigo o valor a ser pago pela regularização da edificação, calculada de acordo com o tipo de irregularidade cometida.

§ 2º O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

Art. 7º. A comprovação da existência da edificação até a data da publicação desta Lei dar-se-á através dos seguintes documentos:

I – Declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes, atestando, sob as penas da lei, a época da existência da edificação no local, bem como o número de pavimentos, conforme modelo constante do Anexo I desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

II – Cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei;

III – Informação cadastral, fotos ou qualquer meio idôneo de provas, que será avaliado pelo setor competente, podendo, ainda, serem utilizadas imagens do *Google Earth*, com data anterior à publicação desta lei.

§ 1º A declaração de que trata o inciso I deste artigo deverá ser acompanhada de cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e documento que comprove sua propriedade.

§ 2º O Poder Executivo poderá, em caso de impossibilidade de apresentação da declaração dos vizinhos confrontantes, solicitar declaração, de mesmo teor, de outros vizinhos.

Art. 8º. A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, dependerá da anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, nos termos do art. 4º desta Lei.

Art. 9º. Os projetos de acréscimos e reformas das edificações posteriores à obtenção da regularização nos termos desta Lei, deverão se enquadrar nos critérios e normas da legislação vigente.

Art. 10. Caso o imóvel possua edificação previamente aprovada e, posteriormente, sofreu modificação e/ou acréscimo sem licenciamento, este deverá ser incluído no Projeto Arquitetônico, constando, inclusive, o número do projeto aprovado.

Art. 11. A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comércio ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO DE CARÁTER SOCIAL

Art. 12. Poderá ser requerida regularização não onerosa para edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), que atenda às seguintes condições, cumulativamente:

I – O proprietário não seja possuidor de outro imóvel no Município;

II – Tenha sido edificada em data anterior à data de publicação desta Lei;

III – Não se enquadre no disposto no art. 3º desta Lei;

IV – O proprietário resida no imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

Parágrafo único. A regularização de que trata este artigo dar-se-á através de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

Art. 13. Além da moradia de caráter social, prevista no artigo anterior, poderá ser requerida regularização do imóvel com desconto de 50% sobre as contrapartidas, ao proprietário que comprovar, que nele resida e que seja seu único imóvel.

SEÇÃO II DAS DEMAIS REGULARIZAÇÕES

Art. 14. A regularização de edificações existentes em desacordo com os parâmetros vigentes e que não atender ao disposto na Seção I desta Lei será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, condicionada à análise prévia do setor competente.

Parágrafo único. O setor competente exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para o prosseguimento do pedido de regularização.

Art. 15. Será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada da seguinte forma:

I – A edificação de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento, superior a 4,0 (quatro inteiros): o resultado da multiplicação da área irregular construída vezes o valor de 2 (duas) UFM's;

II – A edificação que não atender ao recuo de alinhamento obrigatório e aos afastamentos laterais mínimos: resultado da multiplicação do número de pavimentos vezes área construída irregular vezes o valor de 03 (três) UFM's;

III – A edificação que esteja acima do permitido pela taxa de ocupação máxima: o resultado da multiplicação da área do plano irregular construída excedente vezes o valor de 03 (três) UFM's;

IV – A edificação que não atender a área de permeabilidade: o resultado da multiplicação da área faltante vezes o valor de 10 (dez) UFM's;

V – A edificação que não atender áreas mínimas de iluminação e ventilação de compartimentos através de fosso: o resultado da multiplicação da área faltante vezes o valor de 15 (quinze) UFM's.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento para fins de regularização não excederá a 5,0 (cinco inteiros), exceto nos casos previstos no § 8º do artigo 101 da Lei Complementar nº 011/2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

Art. 16. No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar Projeto de sua adequação para análise do setor competente.

§ 1º Após aprovação do Projeto de que trata o caput deste artigo será emitida licença para sua execução.

§ 2º Constatada a adequação do passeio, após vistoria in loco, será dada continuidade ao processo de regularização.

§ 3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada da seguinte forma: o resultado da multiplicação da área irregular vezes o valor de 20 (vinte) UFM's;

Art. 17. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas nos arts. 14 e 15 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

CAPITULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Não será permitida qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização.

Art. 19. Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, através de procedimento simplificado, a ser definido em Regulamento.

Parágrafo único. Para as edificações de que trata o caput deste artigo não será recolhido qualquer tipo de taxa referente à regularização pretendida.

Art. 20. Esta Lei poderá ser regulamentada, no que couber, por decreto do Poder Executivo.

Art. 21. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 22. A presente lei vigorará pelo prazo de 03 (três) anos, após a sua publicação.

Prefeitura Municipal de Manhuaçu, 22 de maio de 2020.

MARIA APARECIDA MAGALHÃES BIFANO
Prefeita Municipal

Praça Cinco de Novembro nº 381 – Centro – CEP 36.900-091 – Manhuaçu – MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

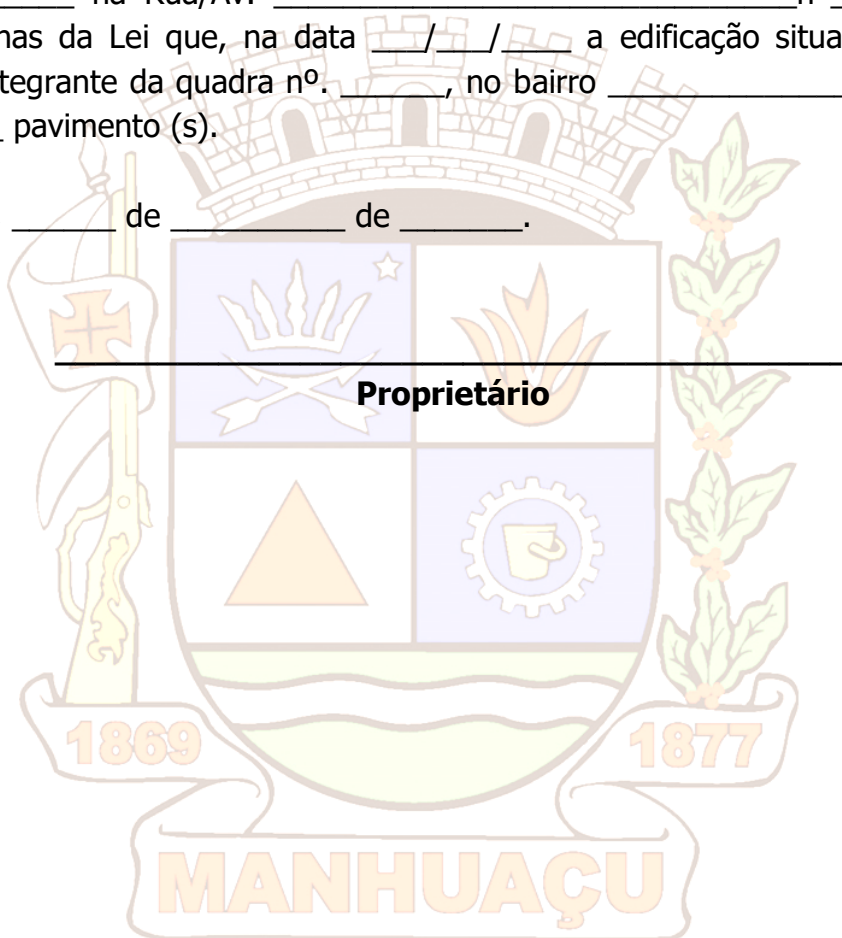
Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

ANEXO I DECLARAÇÃO

Eu, _____ portador (a) do documento de identidade n.º _____, estado civil _____, proprietário (a) do lote n.º _____ integrante da quadra n.º _____, no bairro _____ na Rua/Av. _____ n.º _____, DECLARO, sob as penas da Lei que, na data ____/____/____ a edificação situada no lote n.º _____, integrante da quadra n.º _____, no bairro _____, era existente com _____ pavimento (s).

Manhuaçu, _____ de _____ de _____.

Proprietário





PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

ANEXO II AUTORIZAÇÃO

Eu, _____ portador (a) do documento de identidade n.º _____, estado civil _____, proprietário (a) do Lote n.º _____ da Quadra n.º _____ do Bairro _____ situado à Rua / Av. _____ autorizo o (a) _____ proprietário (a) do Lote n.º _____ da Quadra n.º _____ do mesmo Bairro, a permanecer com abertura com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de nossa divisa. Qualquer mudança posterior deverá ser novamente autorizada. Comprometo-me, ainda, a transferir a meus sucessores, o encargo acima mencionado, devendo no caso de venda, comunicar ao comprador a existência dessa Autorização.

Manhuaçu, _____ de _____ de _____.

Firmo a presente,

1869 **Proprietário** 1877
MANHUAÇU