

PROJETO DE LEI Nº...../2019

Dispõe sobre a regulamentação de construções existentes, revoga dispositivo da Lei Complementar nº 02/91 - Código de Obras do Município de Unaí (MG), e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, inciso VII da Lei Orgânica do Município de Unaí, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º As construções irregulares existentes no Município até a data da publicação desta Lei, são passíveis de regularização através de processo administrativo, com a finalidade de obtenção de Habite-se e averbação no Cartório de Registro de Imóveis local, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Os projetos de arquitetura protocolizados nesta Prefeitura serão analisados observando-se os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º Para fins do disposto nesta lei, por definição, considera-se:

I – irregular, a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura;

II – clandestina, a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura;

III - não adequada, a construção para atividade originalmente legalizada cujo uso difere tipologicamente do inicialmente aprovado.

Art. 3º Para efeito de aprovação de projeto de regularização de construção existente deverá ser apresentado ao Município os seguintes documentos:

I - requerimento firmado pelo proprietário solicitando aprovação do projeto de regularização de construção existente;

II - projetos completos em 02 (dois) jogos de copias heliográficas sem rasuras assinadas pelo proprietário e pelo autor ou responsável técnico do projeto;

III - anotação de responsabilidade técnica – ART - fornecida pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), ou - RRT – Registro de Responsabilidade Técnica-fornecida pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou – TRT – Termo de Responsabilidade Técnica - fornecida pelo CFT (Conselho Federal de Técnicos); preenchida em conformidade com cada caso especificado;

IV - Fotocopia do documento de propriedade emitida por órgão oficial;

V - Certidão de Alinhamento, expedida pelo órgão competente do Município, para os casos em que haja dúvidas quanto ao alinhamento correto do lote em relação ao logradouro.

Parágrafo único. Caso o interessado necessite de mais cópias heliográficas aprovadas, além da quantidade determinada no item II (dois), deverão ser apresentadas nas mesmas condições exigidas para as anteriores.

Art. 4º Na aprovação das referidas edificações deverá, no selo do projeto, constar explicitamente a expressão "Edificação Existente - Projeto para Fins de Regularização".

Art. 5º As edificações que se enquadram nas definições do artigo 2º e seus incisos deverão sofrer alterações, a fim de dirimir situações de insalubridade e fazer correções das condições que são causas de comprometimento da saúde e do bem-estar do usuário, depois de vistoriadas e averiguadas pela fiscalização de obras.

§ 1º As edificações irregulares ou clandestinas não poderão ser aprovadas no estado em que se encontra, a partir do requerimento do proprietário, se estas possuírem ambientes insalubres que comprometam as condições de habitabilidade, estejam em desacordo com a legislação urbana vigente, e viole algum direito de propriedade de terceiro comprovado.

§ 2º As edificações que se enquadram nas situações do parágrafo 1º deste artigo, deverão sofrer alterações a fim de dirimir condições de insalubridade e ilegalidade, depois de vistoriadas pela fiscalização de obras e levantadas às irregularidades.

Art. 6º. A edificação poderá se tornar passível de legalização, sem a demolição das partes irregulares, desde que sejam sanadas as condições irregulares prevista no parágrafo 1º do Art. 5º, podendo ser aprovadas mediante o recolhimento do valor em reais de qualquer das infrações cometidas (multas), a ser calculado através das tabelas contidas no Art. 7º.

Art. 7º As tabelas deste artigo serão usadas para efetuar o cálculo da multa correspondente aos indicadores urbanísticos do Plano Diretor Urbano que foram desobedecidos, em cada uma das zonas urbanas determinadas nesta Lei, e extensivos aos demais loteamentos dentro dessas zonas, abrangendo a totalidade das áreas contidas no perímetro urbano.

§1º O não atendimento aos afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundo exigidos pelo Plano Diretor Urbano (PDU), conforme as respectivas zonas urbanas serão calculadas aplicando os valores da tabela abaixo, tendo A_E como a área excedente a ser calculada:

TABELA 1 – AFASTAMENTOS

ZONA URBANA	AFASTAMENTOS
Zona Central (ZCE)	$18 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Adensamento (ZAD)	$12 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização I (ZDI ₁)	$8 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$10 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI ₂)	$7 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI ₃)	$5 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU ₁ e ZEU ₂)	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
B. Mamoeiro, B. Santa Clara, e outros (MSO)	$3 \times A_E \times \text{UFPMU}$

§ 2º O excedente da Taxa de Ocupação permitida pelo PDU poderá ser regularizada alternativamente por meio da aplicação de multa mediante o recolhimento do valor em reais, gerado na tabela abaixo. A_E é a área excedente a ser calculada:

TABELA 2 – TAXA DE OCUPAÇÃO

ZONA URBANA	TAXA DE OCUPAÇÃO
Zona Central (ZCE)	$18 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Adensamento (ZAD)	$12 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização I (ZDI ₁)	$8 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$10 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI ₂)	$7 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI ₃)	$5 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU ₁ e ZEU ₂)	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
B. Mamoeiro, B. Santa Clara, e outros (MSO)	$3 \times A_E \times \text{UFPMU}$

§ 3º O excedente do Coeficiente de Aproveitamento da edificação estabelecida pelo PDU nas respectivas zonas, poderão ser regularizados alternativamente pelo cálculo da multa que será feito mediante o valor em reais gerado conforme a tabela que segue, sendo A_E é a área excedente a ser calculada:

TABELA 3 – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ZONA URBANA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
Zona Central (ZCE)	$18 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Adensamento (ZAD)	$10 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização I (ZDI ₁)	$7 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$9 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI ₂)	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI ₃)	$5 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU ₁ e ZEU ₂)	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
B. Mamoeiro, B. Santa Clara, e outros (MSO)	$3 \times A_E \times \text{UFPMU}$

§ 4º O excedente da altura máxima e gabarito máximo da edificação estabelecida pelo PDU nas respectivas zonas, poderão ser regularizados alternativamente pelo cálculo da multa que será feito mediante o valor em reais dado pela tabela seguinte, com A_E é a área excedente a ser calculada:

TABELA 4 – ALTURA OU GABARITO EXCEDENTE

ZONA URBANA	ALTURA E GABARITO EXCEDENTE
Zona Central (ZCE)	$18 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Adensamento (ZAD)	$12 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização I (ZDI ₁)	$8 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$9 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI ₂)	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI ₃)	$5 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU ₁ e ZEU ₂)	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
B. Mamoeiro, B. Santa Clara, e outros (MSO)	$3 \times A_E \times \text{UFPMU}$

§ 5º O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, em garagem ou exigidas para o terreno, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais seguindo a tabela abaixo, tendo N_v como a quantidade de vagas que não foram atendidas:

TABELA 5 – VAGAS PARA VEÍCULOS

ZONA URBANA	POR VAGA DE VEÍCULO
Zona Central (ZCE)	$38 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Zona de Adensamento (ZAD)	$20 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização I (ZDI_1)	$14 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$18 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI_2)	$6 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI_3)	$5 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU_1 e ZEU_2)	$5 \times N_v \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times N_v \times \text{UFPMU}$
B. Mamoeiro, B. Santa Clara, e outros (MSO)	$3 \times N_v \times \text{UFPMU}$

§ 6º O fechamento de varanda feito irregularmente, a partir do primeiro pavimento em edificação vertical, poderá ser regularizado alternativamente por meio da aplicação de multa (M), mediante o recolhimento do valor em reais gerado pela tabela seguinte, considerando A_{vI} como a área da varanda excedente à norma:

TABELA 6 – CÁLCULO PARA VARANDA IRREGULAR

ZONA URBANA	VARANDA IRREGULAR
Zona Central (ZCE)	$30 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Zona de Adensamento (ZAD)	$16 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização I (ZDI_1)	$6 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$10 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI_2)	$6 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI_3)	$5 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU_1 e ZEU_2)	$5 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$5 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$
B. Mamoeiro, B. Santa Clara, e outros (MSO)	$3 \times A_{vI} \times \text{UFPMU}$

§ 7º O valor da multa (M) deverá ser atualizado conforme a correção monetária do valor da Unidade Fiscal Padrão do Município de Unaí (UFPMU), que deverá estar disponível em publicação oficial adotada pela Prefeitura.

Art. 8º Para os efeitos desta Lei será considerada construção existente passível de regularização, a partir da data prevista no artigo 1º, a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e, em condições mínimas de habitabilidade.

Parágrafo único. Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar: estrutura completa, vedação, cobertura, instalação hidráulica, instalação sanitária, instalação elétrica, portas de acesso e janelas, pisos e revestimentos de paredes.

Art. 9º A legitimidade para propor a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada será:

I - do proprietário ou promissário comprador;

II - do legítimo possuidor; e

III - do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

Art. 10. A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça, envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança não definidos sobre a titularidade, ficará condicionada a decisão final da ação respectiva.

Art. 11. O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar que estiver em débito com tributos municipais de qualquer espécie terá processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal.

Art. 12. Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas no Código de Obras, somente serão permitidas obras que impliquem em melhoria de sua capacidade de utilização quando as partes a ampliar ou a modificar não venham a agravar transgressões já existentes ou esteja em desacordo com o PDU.

Art. 13. As construções existentes edificadas antes da data de aprovação do Plano Diretor Urbano, pela Lei Complementar nº 44, de 25 de março de 2003, poderão ser aprovadas nas condições que se encontram a requerimento do proprietário, sem incidência de multas, desde que não possuam ambientes insalubres ou que são passíveis de correção da insalubridade.

§ 1º Para aprovação das edificações referidas no *caput*, deverá constar na prancha do projeto arquitetônico explicitamente a expressão “Edificação Existente – projeto para fim de regularização.”

§ 2º Para comprovar que a construção foi edificada antes da data de aprovação do PDU, conforme referida no *caput*, o requerente terá que apresentar cópia de documentos ou registros com fé pública que ateste a existência da construção no lote do endereço requerido e vistoriado pela fiscalização da prefeitura.

Art. 14. Constituem casos de interesse público, portanto insuscetíveis de legalização, a construção:

I - situada em áreas *non edificandi* de uso comum e de faixa de proteção das marginais de rios, lagoas, córregos ou congêneres, e rodovias federais, estaduais ou municipais;

II - situada em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente; e

III - que esteja edificada em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes, após avaliação de profissional idôneo.

Art. 15. O proprietário da construção irregular existente no Município, terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, para regularizá-la.

Parágrafo único. Após o prazo estipulado no *caput* deste artigo, serão aplicadas às multas previstas no artigo 7º e seus parágrafos.

Art. 16. Fica revogado o artigo 249 da Lei Complementar nº 02 de 13 de junho de 1991.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Unai, 29 de outubro de 2019; 75º da Instalação do Município.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Prefeito

WALDIR WILSON NOVAIS PINTO FILHO
Secretário Municipal de Governo