

LEI N.º 3.304, DE 23 DE MARÇO DE 2020.

Regulamenta as construções irregulares existentes no Município e revoga dispositivo da Lei Complementar n.º 2, de 13 de junho de 1991, que “Institui o Código de Obras do Município de Unaí – Estado de Minas Gerais”.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ**, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VII do artigo 96 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 Alvará de Habite-se e da averbação no Cartório de Registro de Imóveis local, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Os projetos de arquitetura protocolizados na 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; e

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

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

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

II – projetos completos em 2 (dois) jogos de cópias heliográficas, sem rasuras e assinadas pelo proprietário e pelo autor ou responsável técnico do projeto;

(Fls. 2 da Lei n.º 3.304, de 23/3/2020)

III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – fornecida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT – fornecido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU – ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT – fornecido pelo Conselho Federal de Técnicos – CFT – preenchido, em conformidade com cada caso especificado;

IV – fotocópia do documento de propriedade emitida por órgão oficial; e

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 inciso II deste artigo, essas deverão ser apresentadas nas mesmas condições exigidas para as anteriores.

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

Art. 5º As edificações que se enquadram nas definições do artigo 2º desta Lei 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 encontram, a partir do requerimento do proprietário, caso possuam ambientes insalubres que comprometa 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 as irregularidades.

Art. 6º A edificação poderá tornar-se passível de legalização sem a demolição das partes irregulares, desde que sejam sanadas as condições irregulares previstas no parágrafo 1º do artigo 5º desta Lei, podendo ser aprovadas mediante o recolhimento do valor da multa em reais de qualquer das infrações cometidas, a ser calculada através das tabelas contidas no Anexo Único desta Lei.

Art. 7º As tabelas constantes no Anexo Único desta Lei serão usadas para efetuar o cálculo das multas correspondes aos indicadores urbanísticos do Plano Diretor Urbano – PDU – que foram desobedecidos, em cada uma das zonas urbanas determinadas nesta Lei, e extensivos aos

(Fls. 3 da Lei n.º 3.304, de 23/3/2020)

demaís loteamentos dentro dessas zonas, abrangendo a totalidade das áreas contidas no perímetro urbano.

§ 1º O não atendimento dos afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundo exigidos pelo PDU, conforme as respectivas zonas urbanas será calculado aplicando-se os valores da Tabela n.º 1 do Anexo Único desta Lei, tendo  $A_E$  como a Área Excedente a ser calculada.

§ 2º O excedente da taxa de ocupação permitida pelo PDU poderá ser regularizada, alternativamente, mediante aplicação de multa e o recolhimento do valor em reais, gerado na Tabela n.º 2 do Anexo Único desta Lei, tendo a  $A_E$  como sendo a Área Excedente a ser calculada.

§ 3º O excedente do coeficiente de aproveitamento da edificação estabelecido pelo PDU nas respectivas zonas poderá ser regularizado, alternativamente, pelo cálculo da multa que será feito mediante o valor em reais gerado, conforme a Tabela n.º 3 do Anexo Único desta Lei, sendo  $A_E$  a Área Excedente a ser calculada.

§ 4º O excedente da altura máxima e gabarito máximo da edificação estabelecido pelo PDU nas respectivas zonas poderá ser regularizado, alternativamente, pelo cálculo da multa que será feito, mediante o valor em reais da Tabela n.º 4 do Anexo Único desta Lei, sendo  $A_E$  como a Área Excedente a ser calculada.

§ 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 da Tabela n.º 5 do Anexo Único desta Lei, tendo  $N_v$  como a quantidade de vagas que não foram atendidas.

§ 6º O fechamento de varanda feito irregularmente a partir do primeiro pavimento em edificação vertical poderá ser regularizado, alternativamente, mediante a aplicação de multa e o recolhimento do valor em reais gerado pela Tabela n.º 6 do Anexo Único desta Lei, considerando  $A_{VI}$  como a Área da Varanda excedente à norma.

§ 7º O valor da multa 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 desta Lei, a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de habitabilidade.

(Fls. 4 da Lei n.º 3.304, de 23/3/2020)

Parágrafo único. Será considerada concluída e em 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, que envolva direitos de condôminos ou de vizinhança não definidos sobre a titularidade, ficará condicionada à decisão final da respectiva ação.

Art. 11. O interessado em obter os benefícios desta Lei, 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 n.º 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* deste artigo, o requerente terá que apresentar cópia de documentos ou registros com fé pública que atestem a existência da construção no lote do endereço requerido e vistoriado pela fiscalização da prefeitura.

(Fls. 5 da Lei n.º 3.304, de 23/3/2020)

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 as multas previstas no artigo 7º desta Lei e seus parágrafos.

Art. 16. Fica revogado o artigo 249 da Lei Complementar n.º 2, de 13 de junho de 1991.

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

Unai, 23 de março de 2020; 76º da Instalação do Município.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO  
Prefeito

WALDIR WILSON NOVAIS PINTO FILHO  
Secretário Municipal de Governo

(Fls. 6 da Lei n.º 3.304, de 23/3/2020)

ANEXO ÚNICO DA LEI N.º 3.304, DE 23 DE MARÇO DE 2020.

TABELA N.º 1  
AFASTAMENTOS

ZONA URBANA	AFASTAMENTOS
Zona Central (ZCE)	18x $A_E$ x UFPMU
Zona de Adensamento (ZAD)	12 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Dinamização I ( $ZDI_1$ )	8 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	10 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Dinamização II ( $ZDI_2$ )	7 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Dinamização III ( $ZDI_3$ )	5 x $A_E$ x UFPMU
Bairro Kamayurá (BK)	4 x $A_E$ x UFPMU
Zonas de Expansão Urbana ( $ZEU_1$ e $ZEU_2$ )	6 x $A_E$ x UFPMU
Sítios de Recreio (SR)	4 x $A_E$ x UFPMU
Bairros Mamoeiro, Santa Clara e outros (MSO)	3 x $A_E$ x UFPMU

TABELA N.º 2  
TAXA DE OCUPAÇÃO

ZONA URBANA	TAXA DE OCUPAÇÃO
Zona Central (ZCE)	18 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Adensamento (ZAD)	12 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Dinamização I ( $ZDI_1$ )	8 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	10 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Dinamização II ( $ZDI_2$ )	7 x $A_E$ x UFPMU
Zona de Dinamização III ( $ZDI_3$ )	5 x $A_E$ x UFPMU
Bairro Kamayurá (BK)	4 x $A_E$ x UFPMU
Zonas de Expansão Urbana ( $ZEU_1$ e $ZEU_2$ )	6 x $A_E$ x UFPMU
Sítios de Recreio (SR)	4 x $A_E$ x UFPMU
Bairros Mamoeiro, Santa Clara e outros (MSO).	3 x $A_E$ x UFPMU

(Fls. 7 da Lei n.º 3.304, de 23/3/2020)

TABELA N.º 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 <sub>1</sub> )	$7 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$9 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI <sub>2</sub> )	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI <sub>3</sub> )	$5 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU <sub>1</sub> e ZEU <sub>2</sub> )	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairros Mamoeiro, Santa Clara e outros (MSO).	$3 \times A_E \times \text{UFPMU}$

TABELA N.º 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 <sub>1</sub> )	$8 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	$9 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização II (ZDI <sub>2</sub> )	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zona de Dinamização III (ZDI <sub>3</sub> )	$5 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairro Kamayurá (BK)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Zonas de Expansão Urbana (ZEU <sub>1</sub> e ZEU <sub>2</sub> )	$6 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Sítios de Recreio (SR)	$4 \times A_E \times \text{UFPMU}$
Bairros Mamoeiro, Santa Clara e outros (MSO).	$3 \times A_E \times \text{UFPMU}$

(Fls. 8 da Lei n.º 3.304 de 23/3/2020)

TABELA N.º 5  
VAGAS PARA VEÍCULOS

ZONA URBANA	POR VAGA DE VEÍCULO
Zona Central (ZCE)	38 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Zona de Adensamento (ZAD)	20 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Zona de Dinamização I (ZDI <sub>1</sub> )	14 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	18 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Zona de Dinamização II (ZDI <sub>2</sub> )	6 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Zona de Dinamização III (ZDI <sub>3</sub> )	5 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Bairro Kamayurá (BK)	4 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Zonas de Expansão Urbana (ZEU <sub>1</sub> e ZEU <sub>2</sub> )	5 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Sítios de Recreio (SR)	4 x N <sub>v</sub> x UFPMU
Bairros Mamoeiro, Santa Clara e outros (MSO).	3 x N <sub>v</sub> x UFPMU

TABELA N.º 6  
CÁLCULO PARA VARANDA IRREGULAR

ZONA URBANA	VARANDA IRREGULAR
Zona Central (ZCE)	30 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Zona de Adensamento (ZAD)	16 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Zona de Dinamização I (ZDI <sub>1</sub> )	6 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Zona de Comércio e Serviço (ZCS)	10 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Zona de Dinamização II (ZDI <sub>2</sub> )	6 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Zona de Dinamização III (ZDI <sub>3</sub> )	5 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Bairro Kamayurá (BK)	4 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Zonas de Expansão Urbana (ZEU <sub>1</sub> e ZEU <sub>2</sub> )	5 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Sítios de Recreio (SR)	5 x A <sub>VI</sub> x UFPMU
Bairros Mamoeiro, Santa Clara e outros (MSO).	3 x A <sub>VI</sub> x UFPMU