



LEI COMPLEMENTAR Nº 156, de 18 de Dezembro de 2015

“Dispõe sobre a Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações Irregulares no Município de Mariana e dá outras providências.”

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O Povo do Município de Mariana por seus representantes legais aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de parcelamentos do solo e de edificações irregulares comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, segundo critérios aqui definidos, 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 Complementar nº 016, de 02 de janeiro de 2004 e suas alterações.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 3º - Não é passível de regularização parcelamento em área considerada *non aedificandae*, conforme análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA – sendo, entretanto, apenas passível a utilização dessa área para fins de jardinagem, plantação de frutas, hortaliças, árvores e utilização assemelhada, devendo constar na transcrição cartorária.

Parágrafo Único – Excetuam-se da regra acima os parcelamentos localizados em área de APP que, mediante a existência de laudo e ou estudo detalhados e elaborados pela Secretaria de Meio Ambiente do Município descaracterize sua função ambiental de forma fundamentada em razão da reconhecida antropização e consolidação da área.

Art. 4º - Na regularização de parcelamento poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infraestrutura da região e apreciação da Comissão de Gestão Territorial.

Art. 5º - Podem propor a regularização de parcelamento do solo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

I - O proprietário da gleba com a respectiva certidão registrada no CRI;

II - O Executivo, nos termos da legislação pertinente, apenas em caso de omissão absoluta do proprietário, na condição expressa de subsidiário.

Parágrafo Único - Independentemente da iniciativa de regularização do parcelamento, Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis indicará, como proprietário, aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade, sem, com isto, caracterizar o reconhecimento do Município quanto ao domínio.

Art. 6º - O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Executivo, que:

I - fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;

II - avaliará a possibilidade de transferência para o Município de prédios ali instalados a título de compensação, de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento ou em outro local;

III - definirá as obras de infraestrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

IV - na hipótese de compensação deverão os valores ser apurados e eventual diferença, se positiva para o Município o pagamento ficará a cargo do parcelador e, se contrariamente, o Município empregará o valor em benefícios urbanísticos no loteamento.

Parágrafo Único - Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o loteador a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

Art. 7º - A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

Art. 8º - O protocolo ou a aprovação de parcelamento do solo de glebas a serem regularizadas não eximem a responsabilidade do parcelador pelo cumprimento do disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

Art. 9º - A diferença de até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas, nos termos do artigo 500, § 1º da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.

Art. 10 - É permitida a regularização, no todo ou em parte, dos loteamentos de que trata esta Lei.



Art. 11 - A aprovação dos parcelamentos de que trata esta Lei será efetuada por decreto.

CAPÍTULO III **DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

Seção I **Das Disposições Gerais**

Art. 12 - É passível a regularização da edificação que faça parte de parcelamento aprovado e que esteja comprovadamente concluída ou em fase de conclusão até a data da publicação desta Lei.

§ 1º - Entende-se "em fase de conclusão" para efeito desta lei, os imóveis que se encontram edificados ou em fase de estrutura com alvenaria em vias de cobertura com laje.

§ 2º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 3º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

I - situadas em Zona de Reabilitação Ambiental, Zona de Proteção Paisagística e Zona de Proteção Cultural;

II - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;

III - destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica;

IV - áreas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias, nos termos da lei.

Art. 13 - Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I - esteja implantada em área de risco, em área considerada *non aedificandae*, em área pública, inclusive a destinada a implantação de sistema viário ou em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;

II - esteja *sub judice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Parágrafo Único - Excetua-se da regra acima as edificações localizadas em área de APP que, mediante a existência de laudo e ou estudo detalhados e elaborados pela



Secretaria de Meio Ambiente do Município descaracterize sua função ambiental de forma fundamentada em razão da reconhecida antropização e consolidação da área.

Art. 14 - A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§ 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 - O valor do imóvel, edificação ou terreno que se pretende regularizar será aferido pelo valor venal do bem e observará critérios de avaliação utilizados para cálculo do IPTU e terá como parâmetro o status do imóvel no momento em que o mesmo for vistoriado para a pretendida regularização.

§ 3º - Em caso de edificação residencial horizontal unifamiliar o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal referido no § 2º referido acima.

§ 4º - Os imóveis construídos em desconformidade com a planta aprovada na Prefeitura poderão ser regularizados, desde que compensada financeiramente a favor do Município cada uma das irregularidades encontradas.

§ 5º - Eventuais irregularidades encontradas nos imóveis a serem regularizados e que estão sujeitos ao direito de vizinhança somente serão regularizados se comprovadas pelo interessado que a construção remonta a mais de ano e dia.

§ 6º - A ausência de afastamento da testada da rua em imóveis residenciais ou comerciais não será óbice à sua regularização, nos termos desta Lei.

§ 7º - Os imóveis construídos em desacordo com os parâmetros exigidos pela legislação vigente e com andar inferior ao nível da rua poderão ser regularizados desde garantida a salubridade do subsolo.

Art. 15 - Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, a ser regulamentado pela Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano, os imóveis de interesse social para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município e seja considerado socialmente carente, nos seguintes casos:

I - destinada ao uso exclusivamente residencial e comercial, exceto o uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos.

Seção II

Das Demais Regularizações

Art. 16 - A edificação passível de regularização poderá ser regularizada por meio de procedimentos definidos nesta Lei.



Art. 17 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor venal em UPFM, a ser calculado da seguinte forma:

I – 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico, Área de Recuperação Urbanística e suas áreas de sobreposição, com exceção da Zona de Proteção Cultural e dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II – 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo, Zona de Proteção Cultural, exceto as Zonas de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico e Área de Recuperação Urbanística.

Art. 18 - A construção cuja taxa de ocupação exceda a máxima permitida pela legislação municipal será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor venal em UPFM, a ser calculado da seguinte forma:

I – 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área de projeção excedente pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico, Área de Recuperação Urbanística e suas áreas de sobreposição, com exceção da Zona de Proteção Cultural e dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área projeção excedente pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo, Zona de Proteção Cultural, exceto as Zonas de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico e Área de Recuperação Urbanística.

Art. 19 - O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor venal em UPFM, a ser calculado da seguinte forma:

I – 2% (dois por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico, Área de Recuperação Urbanística e suas áreas de sobreposição, com exceção da Zona de Proteção Cultural e dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II – 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, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo, Zona de Proteção Cultural, exceto as Zonas de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico e Área de Recuperação Urbanística;



III - 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado para os imóveis tipicamente comerciais independente de sua localização, conforme inciso anterior.

§ 1º - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, na hipótese de existência de janelas ou varandas, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

§ 2º - Na hipótese acima em que as aberturas de janelas e sacadas remontarem a tempo superior a ano e dia não será necessária a anuência do proprietário do terreno confinante fundado no artigo 1.302 do Código Civil Brasileiro.

Art. 20 - O não atendimento ao número máximo de unidades habitacionais previsto na legislação edilícia será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor venal em UPFM, a ser calculado pela multiplicação do número de unidades habitacionais excedidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno quando se tratar de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana, Área de Recuperação Urbanística e Zona de Controle Urbanístico, e suas áreas de sobreposição, com exceção dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo e Zona de Proteção Cultural; e por 30 (trinta) vezes no caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo e Zona de Proteção Cultural, exceto as Zonas de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico e Área de Recuperação Urbanística.

Art. 21 - Para a edificação construída após a vigência da Lei Complementar nº 016, de 02 de janeiro de 2004, o não atendimento à taxa de permeabilidade será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor venal em UPFM, a ser calculado da seguinte forma:

I - 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico, Área de Recuperação Urbanística e suas áreas de sobreposição, com exceção da Zona de Proteção Cultural e dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo, Zona de Proteção Cultural, exceto as Zonas de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico e Área de Recuperação Urbanística.

Art. 22 - O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor venal em UPFM do valor do metro quadrado da área da garagem.

Art. 23 - O não atendimento ao gabarito máximo previsto na legislação vigente será passível de regulamentação mediante o recolhimento do valor venal em UPFM a ser calculado da seguinte forma:



I – 2% (dois por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico, Área de Recuperação Urbanística e suas áreas de sobreposição, com exceção da Zona de Proteção Cultural e dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II – 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, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey, Vila do Carmo, Zona de Proteção Cultural, exceto as Zonas de Reabilitação Urbana, Zona de Controle Urbanístico e Área de Recuperação Urbanística.

Art. 24– Os distritos, quanto ao parcelamento e às edificações irregulares sujeitam-se a esta Lei, na forma a seguir:

§ 1º – As edificações completamente concluídas ou em fase de conclusão, até a data da aprovação desta lei e nos termos dela, poderão ser regularizadas sem ônus para o requerente em razão de ausência legislativa sobre o uso e ocupação do solo nos distritos.

§ 2º – Após a data citada no parágrafo acima as regularizações deverão obedecer às diretrizes desta Lei.

SEÇÃO III

Das Sacadas, Varandas e Marquises.

Art. 25 – São passíveis de regularização as sacadas, varandas e marquises existentes nas edificações, a título gratuito, que extrapolam o limite do terreno, desde que não ultrapassem 2/3 (dois terços) da largura do passeio, até o limite de 1,30m (um metro e trinta centímetros), respeitada a altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

§ 1º – Não é passível de regularização os avanços horizontais que sejam utilizados como complemento de cômodo residencial ou comercial. As varandas e sacadas devem se restringir ao seu fim específico.

§ 2º - As varandas, sacadas e marquises deverão obedecer às normas de segurança e não devem constituir obstáculos ao poder público na hipótese de colocação de placas, passagem de rede elétrica e outras aplicações eventualmente necessárias.

§ 3º – A regularização acima é de caráter precário, podendo ser revogada a qualquer momento desde que haja fundamentado interesse da Administração Pública sobre a área edificada, sem ônus financeiro para o Município.

§ 4º – O proprietário, no ato de regularização de varandas, sacadas e marquises, deverá fornecer à Secretaria de Desenvolvimento Urbano compromisso escrito no qual



reconhece a precariedade da permissão, inclusive da possibilidade de revogação como previsto no parágrafo acima.

§ 5º - As áreas das varandas, sacadas e marquise não comporão o cômputo da área construída da edificação, no quadro de áreas do projeto.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 - O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, auto denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com desconto de 80% (oitenta por cento) do valor devido na hipótese de pagamento a vista, e nas mesmas condições acima não sendo o pagamento a vista, este poderá ser feito com desconto de 50% (cinquenta por cento) divididos em até 03 (três) parcelas e nos termos da legislação municipal, determinando-se que o atraso superior a 30 (trinta) dias de quaisquer das prestações acarreta o vencimento antecipado das demais.

§ 1º - Para fins de apuração dos valores fiscais dos imóveis a serem regularizados na forma prevista nesta lei, serão utilizados os valores venais em UPFM.

§ 2º - No início da vigência desta Lei, fica encarregada a Secretaria de Fazenda Municipal para elaborar e atualizar a Tabela de Valores Venais do metro quadrado de cada bairro e distrito para ser utilizada como base de cálculo da onerosa.

Art. 27 - A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

Art. 28 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.685, de 31/12/2012.

MANDO, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Mariana, 18 de dezembro de 2015

Duarte Eustáquio Gonçalves Junior
Prefeito Municipal de Mariana