



PREFEITURA MUNICIPAL DE MÁRIO CAMPOS
CEP 32.470-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS



Mário Campos, 18 de dezembro de 2024.

MENSAGEM Nº 35/2024

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à elevada apreciação de Vossa Excelência e dos ilustres membros desta Casa Legislativa o Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no Município de Mário Campos, mediante a concessão de isenção parcial de taxas e a definição de critérios para a regularização das construções existentes até 31 de dezembro de 2010.

A proposta tem como principal objetivo viabilizar a adequação de edificações cujas condições estejam em desacordo com a legislação urbanística vigente, mas que não apresentem comprometimento estrutural, riscos à segurança ou estejam localizadas em áreas de restrição legal.

O texto prevê a concessão de anistia parcial de 50% (cinquenta por cento) das taxas de aprovação e habite-se, bem como das taxas adicionais relacionadas, às construções que comprovadamente tenham sido concluídas até a referida data. Além disso, estabelece os procedimentos administrativos e a documentação necessária para a comprovação da existência das edificações, bem como as hipóteses em que não será permitida a regularização.

A medida busca proporcionar segurança jurídica aos proprietários, incentivar a regularização das construções, garantir o ordenamento urbano e, ao mesmo tempo, incrementar a arrecadação municipal, permitindo que os contribuintes regularizem suas edificações dentro de um ambiente seguro, justo e eficiente.

Destaca-se ainda que o projeto prevê a exigência de adequações técnicas, quando necessárias, para assegurar condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade e acessibilidade, conforme normas vigentes, cabendo ao Poder Executivo definir os prazos compatíveis para sua execução.

Dada a relevância do tema e os impactos positivos que a regularização trará à coletividade, solicito que a tramitação deste Projeto de Lei ocorra em **caráter de urgência**, de forma a permitir sua célere implementação no município.

Renovo a Vossa Excelência e aos nobres vereadores os protestos de estima e elevada consideração.


Anderson Ferreira Alves
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Mário Campos
CNPJ 01.619.123/0001-78
RECEBIDO EM:
18/12/2024 às 13 hs 57 min

Servidor Responsável

Excelentíssimo Senhor

Vereador Sevanir Isaías da Silva Filho

DD. Presidente da Câmara Municipal de Mário Campos/MG

2021/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE MÁRIO CAMPOS
CEP 32.470-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS



PROJETO DE LEI N. 50 /2024

Dispõe sobre regularizações de edificações e dá outras providências.

O Povo do Município de Mário Campos, através de seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. São regularizáveis as edificações cujas inadequações não estejam listadas no artigo 4º desta Lei mediante pagamento do valor correspondente em UFPMC (Unidade Fiscal Padrão de Mário Campos), conforme anexo único.

Art. 2º Para hipóteses não listadas no art. 1º, será cobrado 1 UFPS por unidade respectiva (metro linear, ou metro quadrado, ou outro indicador).

§ 1º Quando a edificação houver mais de um item em desacordo será cobrado o valor referente a cada item.

§ 2º Nos termos do art. 1º desta Lei, devem ser observadas, para a regularização, a existência de condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, habitabilidade e outros requisitos técnicos indispensáveis ao uso humano.

§ 3º Para os efeitos da regularização, entende-se por existente a edificação que conte com as paredes erguidas e a cobertura executada.

§ 4º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, assim como obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 5º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior, atendidas as exigências normativas, será concedido prazo em conformidade com a complexidade da obra a ser executada.

§ 6º Os processos de regularização deverão ser apresentados perante o setor de protocolo da Prefeitura.

Art. 3º Para fins da comprovação da existência da edificação serão aceitos os seguintes instrumentos em conjunto com a cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, por meio de qualquer tipo de titularidade, em nome do interessado:

- I - imagem de satélite com referência da data;
- II - foto da edificação com referência da data;
- III - laudo de vistoria ou notificação da Prefeitura de Mário Campos;
- IV - declaração por escrito de no mínimo 02 (dois) vizinhos;

2021/2024

9



PREFEITURA MUNICIPAL DE MÁRIO CAMPOS
CEP 32.470-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS



V - Certidão de Lançamento de Primeira Construção;

VI – Outros documentos, a critério da administração municipal, tais como, comprovante de endereço, etc..

§ 1º A comprovação da anterioridade da edificação em relação à data limite de que trata a presente lei, dar-se-á com a apresentação da documentação pertinente, assim compreendido, qualquer meio de prova lícita.

§2º Caso constatada qualquer falsidade nas informações prestadas, não será autorizada a regularização, além de ser encaminhada para autoridade competente para apuração de eventual ilícito penal.

Art. 4º Não são passíveis de regularização as edificações que:

I - desatenderem o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro, salvo autorização;

II - que estiverem em desacordo com a legislação Estadual ou Federal; e,

III - estiverem localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações não licenciadas, faixas de APP (Áreas de Preservação Permanente) ou AEIA (Áreas Especiais de Interesse Ambiental), linhas de transmissão de energia de alta tensão, faixas de domínio pertencentes a rodovias estaduais ou federais, bem como nas vias públicas municipais, estaduais e federais que contenham essas restrições e/ou situadas em áreas de risco, a julgamento da Defesa Civil.

Parágrafo único. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas, resultem no comprometimento da estrutura, oferecendo riscos aos imóveis e logradouros confrontantes, não poderão ser objeto de regularização, reforma ou ampliação.

Art. 5º Será exigida anuência do proprietário do imóvel vizinho, para o caso de a edificação apresentar vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa.

Art. 6º Quando se tratar de acréscimos em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art. 7º As edificações irregulares, cujos proprietários comprovarem a sua construção até 31 de dezembro de 2010 farão jus à isenção de 50% (cinquenta por cento) do pagamento da taxa de aprovação, habite-se e pagamento das taxas previstas no anexo único desta lei.

Parágrafo único. Poderão pleitear a presente regularização, todos os proprietários de imóveis, que não se enquadrarem no caput deste artigo, devendo estes pagar a taxa de aprovação e a taxa de habite-se em sua totalidade, assim como a taxa prevista no art. 1º.

9



PREFEITURA MUNICIPAL DE MÁRIO CAMPOS
CEP 32.470-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada, no que couber, por ato do Poder Executivo

Mário Campos/MG, ____ de ____ de 2024.


Anderson Ferreira Alves
Prefeito de Mário Campos



PREFEITURA MUNICIPAL DE MÁRIO CAMPOS
CEP 32.470-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS



PROJETO DE LEI N. _____/2024

ANEXO ÚNICO

INADEQUAÇÕES REGULARIZÁVEIS	VALOR EM UF
Taxa de ocupação	0,3 UFPMC por percentagem excedente
Coefficiente de aproveitamento	3,0 UFPMC por índice decimal excedente
Invasão de afastamento frontal	0,3 UFPMC por m ² invadido, multiplicada pelo número de andares
Invasão de afastamento lateral	0,3 UFPMC por m ² invadido, multiplicada pelo número de andares
Invasão de afastamento de fundos	0,3 UFPMC por m ² invadido, multiplicada pelo número de andares
Altura máxima da construção no muro de divisa	1,0 UFPMC por metro linear acima do máximo permitido de 5,0m
Área de estacionamento em desconformidade	4,0 UFPMC para cada vaga a menos
Iluminação e ventilação insuficiente	1,0 UFPMC por m ² faltante
Iluminação e ventilação inexistentes	0,3 UFPMC por m ² de área mínima de iluminação
Pé-direito abaixo do mínimo necessário	1,0 UFPMC para cada metro linear
Área dos cômodos menores que o mínimo permitido	0,3 UFPMC por m ² de área faltante
Largura mínima para o piso de um degrau	0,5 UFPMC por escada privada
Rampas geral com inclinação maior que a permitida	0,5 UFPMC por rampa
Corredores e escadas com largura inferior ao mínimo exigido	1,0 UFPMC por metro linear
Cômodos com largura inferior ao mínimo exigido	1,0 UFPMC para cada metro linear
Ausência de área centralizada de coleta de lixo	1,0 UFPMC por cômodo
Vãos de iluminação, ventilação e isolamento instalados a menos de 1,5 de divisa perpendicularmente	0,3 UFPMC por vão
Nº de pavimentos maior que o definido pelo zoneamento aprovado no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável	1,0 UFPMC por m ² de área excedente, multiplicada pelo número de andares excedentes

2021/2024