Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06 /2025

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE A REGULARIZAR OBRAS E EDIFICAÇÕES QUE SE ENCONTRAM EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO PERTINENTE, AUTORIZA ISENÇÃO DE TAXAS PARA FAMILÍAS CARENTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal do Município de Conselheiro Lafaiete, decreta:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei Complementar estabelece as normas e os critérios para a regularização de construções e edificações que estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal vigente.

Parágrafo único – As construções e edificações de que trata esta Lei Complementar são aquelas comprovadamente existentes até a data da publicação da Lei Complementar no 031, de 04 de abril de 2011, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e aquelas que comprovadamente estão em condição de habite-se e que ainda estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal, Lei Municipal no 359, de 15 de julho de 1957, Código de Obras e suas alterações, e Lei Complementar no 026, de 04 de agosto de 2010, Plano Diretor e Lei Complementar no 031, de 04 de abril de 2011, que Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e alterações posteriores.

Art. 2º - Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei Complementar deverão recolher previamente a taxa de análise de projeto e a de regularização de imóvel construído.

§ 1º – Para a regularização de construção e edificação estabelecida por esta Lei Complementar, o recolhimento da taxa terá o seguinte escalonamento:

I - do 1º (primeiro) ao 8º (oitavo) mês de vigência desta Lei Complementar - 0,02 UFM por m² (zero vírgula zero dois da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);
II - do 9º (nono) mês ao 16º (décimo sexto) mês de vigência desta Lei Complementar – 0,03 UFM por m² (zero vírgula zero três da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);
III - do 17o (décimo sétimo) mês ao 24º (vigésimo quarto) mês de vigência desta Lei Complementar – 0,05 UFM por m² (zero vírgula zero cinco da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG

IV - do 18o (décimo oitavo) mês ao 36º (trigésimo sexto) mês de vigência desta Lei Complementar – 0,07 UFM por m² (zero vírgula zero sete da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado).

§ 2º - A taxa a que se refere o caput deste artigo exclui a exigência de outras taxas, com exceção da taxa de licença para construção e renovação de alvará para construção, devida anualmente e certidão de número.

§ 3º - A taxa de regularização de que trata esta Lei Complementar será cobrada sobre a totalidade da área a ser regularizada, exceto nos casos em que o imóvel ou parte do imóvel a ser regularizado já esteja devidamente lançado no cadastro do IPTU há mais de 10 (dez) anos, comprovado por meio da apresentação da certidão de primeiro lançamento, caso em que será cobrada a taxa referente à área acrescida a ser regularizada.

§ 4º - O lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU será compulsório para as edificações que estiverem em condições de Habite-se.

§ 5º - O pagamento prévio da taxa de análise e regularização não garante o direito à aprovação do projeto.

§ 6º - Os prazos de início e término do mês de que tratam os incisos do §1º deste artigo serão sempre considerados em dias úteis, considerando como primeiro dia de vigência a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 3º - As obras que estiverem invadindo espaços públicos, áreas verdes, áreas de preservação permanente, ou neles construídas, não serão regularizadas nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º - Nos casos de ocupação antrópica consolidada a regularização nos termos desta Lei Complementar, deverá ser precedida de aprovação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA.

§ 2º - Com relação à construção/edificação que esteja invadindo espaço aéreo, somente poderá ser regularizada desde que esteja ocupando até 80% (oitenta por cento) em projeção sobre o passeio, considerando os termos desta Lei Complementar.

Art. 4º - Se houver pendências a serem sanadas e resolvidas no projeto de construção/edificação, a Administração Pública, disponibilizará as informações através de parecer do setor de análise, o qual deverá ser retirado no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da disponibilização na página do Município de Conselheiro Lafaiete na internet, para apresentar resposta e resolver as pendências, sob pena de indeferimento do pedido de regularização.

Parágrafo único – Perderá o direito à regularização de que trata esta Lei Complementar, se no caso de apresentação de novo projeto, ocorrer acréscimos de área construída.

Art. 5º - O interessado poderá acompanhar a tramitação do procedimento de regularização do seu projeto, através da página do Município de Conselheiro Lafaiete na internet, que estará disponibilizado, ou pessoalmente, considerando os termos da legislação vigente de acesso à informação.

Parágrafo único - Quando se tratar de pendências de que trata o artigo 4o desta Lei Complementar, a partir da disponibilização desta informação, começará a contar o prazo para o interessado, ficando assim, sob sua responsabilidade o acompanhamento do seu protocolo e cumprimento dos prazos previstos.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES

Art. 6o - Para os preceitos desta Lei Complementar considera-se:

I – construção: toda e qualquer construção com paredes dos cômodos erguidas, caracterizando o projeto;

II – edificação: é aquela consolidada em condição de habite-se;

III – área construída: define-se como área construída as áreas cobertas, salvo o pilotis quando o mesmo possuir apenas a função de sustentação do imóvel e não houver outro tipo de uso definido para este ambiente e seus compartimentos não forem destinados à habitação humana, desde que não sejam destinados para fins comerciais, por exemplo, viveiros, canis e afins.

Art. 7º - Os projetos de regularização devem ser apresentados pelo requerente junto à Secretaria Municipal de Planejamento até a data final prevista nesta Lei Complementar.

Parágrafo único - O protocolo do projeto para a regularização realizado junto à Administração Municipal presume conhecimento prévio de todos os requisitos desta Lei Complementar.

Art. 8º - Art. 8º - Para comprovar o tempo de edificação da construção, a fim de ser regularizada nos termos desta Lei Complementar, devem ser apresentados no ato do protocolo os seguintes documentos:

I - Carteira de Identidade;

II - CPF;

III - comprovante de residência;

IV - comprovação de propriedade do imóvel, nos termos das leis vigentes;

V - outros documentos comprobatórios sobre o tempo de construção do imóvel, inclusive anexo fotográfico pela ferramenta de internet da linha do tempo pelo google maps ou informações georreferenciadas;

VI - comprovante de fatura de concessionária de energia elétrica ou abastecimento de água ou ainda declaração de início de fornecimento pela instalação de padrão ou relógio;

VII - comprovante do recolhimento da taxa de regularização;

VIII - projeto da construção devidamente assinado por profissional habilitado, com respectivo ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Parágrafo único – O interessado na regularização do imóvel e o imóvel a ser regularizado deverão estar em dia com os cofres municipais, cuja regularidade será aferida pelo servidor responsável pelo processo de regularização no momento desta.

Art. 9º - Não serão passíveis de regularização as construções que:

I – possuírem janelas que estejam a menos de 1,50 m (um metro e meio) da divisa;
II – estejam 0,75 m (setenta e cinco centímetros) em visão oblíqua.

§1º – No caso de construções consolidadas e que estejam na situação prevista nos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) deverá(ão) apresentar documento autorizativo assinado pelos confrontantes do imóvel a ser regularizado com firma reconhecida.

§2º - Havendo recusa do confrontante em autorizar a regularização dos imóveis nas situações previstas nos incisos I ou II deste artigo, e estas estiverem concluídas a menos de ano e dia, as janelas deverão ser demolidas ou fechadas.

§3º - No caso excepcional de construções consolidadas há mais de 01(um) ano e dia, na forma da legislação federal, não sujeitas a ação de nunciação de obra nova ou outras ações judiciais pertinentes, comprovada por certidão judicial emitida na distribuição de feitos, e que estejam na situação prevista nos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) poderá(ão) regularizar o imóvel, mediante prévia notificação do vizinho, ressalvado o direito deste em fechar a janela irregular, conforme disposto no art. 1302 do Código Civil de 2002.

§4º - No caso do §3º do caput deste artigo, a existência de ação de nunciação de obra nova ou outras ações pertinentes suspendem o trâmite do procedimento administrativo de regularização do imóvel até decisão judicial transitada em julgado.

Art. 10 - Podem ser passíveis de regularização as construções e/ou edificações que tenham:

I – pé direito de edificação residencial a menos de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros);
II – escada com largura inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), por lance de escada;
III – iluminação inferior aos exigidos, conforme disposto no Capítulo VII da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho de 1957;
IV – porta de entrada principal de prédios, com até 03 (três) pavimentos, inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
V – porta de entrada principal de prédios, com mais de 03 (três) pavimentos, inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
VI – acréscimo de construção que tenha superado aprovação prévia do projeto;

VII – avanço aéreo de construção sobre passeio que infrinja o artigo 140 da Lei nº 359, de 15 de julho de 1957, desde que esteja ocupando até 80% (oitenta por cento) em projeção sobre o passeio e altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros);

VIII – raio inferior ao exigido no artigo 40 da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho de 1957;

IX – afastamento lateral, frontal e de fundos inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa;

X – banheiros e lavabos com comunicação direta com cozinha;

XI – quartos menores que 8,00 m² (oito metros quadrados);

XII – falta de, pelo menos, um cômodo com 12,00 m² (doze metros quadrados);

XIII – ausência de afastamento mínimo das divisas;

XIV – para outras possíveis irregularidades que possam ser identificadas e requeridas a regularização, deverão ser aplicados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

§ 1º – Os pavimentos superiores da edificação, onde seja permitido acesso por escadas ou rampas, com pé direito igual ou superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros) serão considerados como área construída.

§ 2º – Para outros cômodos que se encontrem com a mesma situação quanto ao pé direito baixo, será definido o mesmo critério que as coberturas, sendo o mesmo igual ou superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros) será considerada como área construída.

§ 3º – Nos casos de teto inclinado, o pé direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento, definindo-se que se a altura média for igual ou superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros) será considerado como área construída.

§ 4º – Nos casos em que o pé direito considerado para o compartimento for inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros) o mesmo deverá ser representado no projeto, e será considerado como área construída, mas não incidirá sobre estes as referidas taxas da Lei.

§ 5º – O pé direito mínimo estabelecido para que um compartimento seja considerado como área construída é de altura igual ou superior a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), sendo assim, o mesmo será representado em projeto, mas não será somado à área total construída do imóvel e não sendo passível de emissão da certidão de habite-se.

Art. 11 - Na hipótese de projeto de regularização para construção já iniciada, será expedido o respectivo alvará no ato da sua aprovação, e será renovado a cada 12 (doze) meses, considerando o prazo máximo de até 05 (cinco) anos para finalizar a construção, considerando que esteja em condição de Habite-se.

Parágrafo único – Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos, o interessado/requerente que não concluir a obra, perderá o direito de regularização nos termos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - No ato da aprovação do projeto de regularização de construção/edificação de que trata esta Lei Complementar, deverá constar expressamente: "Este projeto foi aprovado em conformidade com a Lei Complementar no ___, de ___de ___ de ___ 2021."

Art. 13 - As construções unifamiliares de até 70 m² (setenta metros quadrados), conforme previsto no Código de Obras, Lei nº 359, de 15 de julho de 1957 e suas alterações, na Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e Lei Complementar nº 026, 04 de agosto de 2010, Plano Diretor, e que atendam aos preceitos desta Lei Complementar, e que seja o único imóvel do administrado pagará taxa única para regularização de projeto equivalente a 0,4 UFM (zero vírgula quatro Unidade Fiscal do Município).

§ 1º – Ficam isentas das taxas descritas no "caput" deste artigo as famílias de baixa renda cadastradas no Cadúnico.

§ 2º – A comprovação da inscrição no Cadúnico poderá ser auxiliada pela Secretaria de Desenvolvimento Social mediante emissão de declaração.

Art. 14 - Os projetos de regularização de construção e edificação não apresentados dentro da vigência desta Lei Complementar, deverão obedecer aos preceitos constantes da Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011, da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho 1957 e suas alterações, e demais legislação pertinente em vigor.

Art. 15 - A Secretaria Municipal de Fazenda, através do setor competente deverá ser comunicada de todas as regularizações aprovadas através desta Lei Complementar, objetivando a atualização do Cadastro Municipal para lançamento do IPTU.

Art. 16 - A Taxa de Análise e de Regularização de que trata esta Lei Complementar, será cobrada no ato da apresentação do projeto de regularização, conforme assim definido:

I - as guias para pagamento das taxas de análise e de regularização serão emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento no ato da solicitação do requerente;
II - os projetos somente serão protocolizados, com a comprovação de pagamento, a ser apresentado perante a Secretaria Municipal de Planejamento no ato do requerimento.

Art. 17 - Os parâmetros para a cobrança da taxa de análise e de regularização descritos nesta Lei Complementar serão os mesmos definidos para a análise de projeto, calculado levando-se em conta a totalidade da área do imóvel/construção/edificação a ser regularizada.

Art. 18 - Os interessados em obter o benefício de que trata esta Lei Complementar deverão requerer a regularização da construção e/ou edificação, em formulário próprio, diretamente na Secretaria Municipal de Planejamento ou outro órgão que venha a substituí-lo, no prazo de até 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação desta Lei Complementar.

Art. 19 - O Executivo Municipal deverá dar ampla divulgação a esta Lei Complementar.

Art. 20 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a outubro de 2024.

SALA DAS SESSÕES, 11 DE AGOSTO DE 2025.

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE

JUSTIFICATIVA

Srs. e Sras. Vereadores (as),

O Projeto de Lei que ora submetemos à soberana deliberação do Legislativo Municipal tem por objeto proporcionar a regularização de edificações consolidadas no Município e que não atendem a legislação vigente.

A situação de irregularidade ou clandestinidade de imóveis impacta diretamente no desenvolvimento do Município sob vários aspectos, por isto a grande importância da proposta ora apresentada.

A regularização destas áreas edificadas pode representar várias vantagens para todos os envolvidos no processo, principalmente para o Poder Público na busca do bem estar da população, prestigiando os princípios constitucionais como o disposto no 182 da Constituição da República de 1988. *"...Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes...."*

Com a proposta, o Município busca trazer para o campo da legalidade, imóveis em situação de irregularidade e ou clandestinidade e que atualmente encontram restrição, propiciando a regularização relevante alcance social aos proprietários. De igual forma melhorará também a arrecadação municipal, propiciando recolhimentos tributários diversos, como IPTU, ISSQN sobre regularizações futuras de construções, ITBI, etc.

Outro aspecto relevante da presente proposta, diz respeito ao período mais abrangente de vigência da norma e também um melhor escalonamento, taxas mais acessíveis e flexíveis ao cidadão, que tanto vem sofrendo com dificuldades financeiras em razão dos impactos na economia do País e renda familiar.

Na certeza de poder contar com o apoio e a aprovação desta Casa Legislativa, subscrevemo-nos.

SALA DAS SESSÕES, 11 DE AGOSTO DE 2025.

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE