PROJETO DE LEI Nº_____/2025

"Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Muriaé, dentre outras providências."

O Prefeito Municipal de Muriaé:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações novas, comprovadamente concluídas até a data da publicação desta Lei, executadas sem o licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros estabelecidos nas legislações vigentes, desde que atendam os seguintes requisitos:

I – O imóvel esteja situado em local cujo sistema viário esteja definido;

II – Atenda critérios de segurança estrutural estabelecidos em Normas Técnicas;

III – A edificação não invada vias ou logradouros públicos;

IV – A irregularidade tenha ocorrido anterior à data da publicação desta Lei; e

V – A edificação possua condições de higiene e habitabilidade;

§ 1º Apenas obras concluídas até a data de publicação da presente Lei serão beneficiadas pela mesma.

§ 2º Considera-se obra concluída aquela que possuir condições de higiene e habitabilidade até a data da publicação desta Lei.

Art. 2º Para efeito da regularização de que trata esta Lei, consideram-se edificações irregulares aquelas:

I – executadas sem projeto arquitetônico aprovado;

II – executadas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;

III – acrescidas ou alteradas sem aprovação prévia do projeto arquitetônico.

§ 1º Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser concomitante à regularização do parcelamento do solo.

§ 2º Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida e as destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as seguintes edificações:

I – implantada em área de risco, em área considerada não edificável, em área pública, salvo quando expressamente autorizado pela entidade competente;

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

III – edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

IV – que não possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada na Certidão de Matrícula; e

V – estejam em débito com os tributos municipais;

Art. 4º Para a obtenção dos benefícios de que trata esta Lei, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar requerimento dirigido a Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo, instruído com a seguinte documentação:

a) título de propriedade registrado;

b) certidão de matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis – CRI competente;

c) inscrição no CPF e carteira de identidade, quando pessoa física;

d) última Alteração Contratual arquivada na Junta Comercial, inclusive, com o Contrato Social Consolidado ou Ata da última Assembleia Geral de Acionistas que reformou o estatuto social da Companhia, inclusive o último Estatuto Social consolidado, devidamente arquivados na Junta Comercial ou publicados no Diário Oficial ou Ata da Última Assembleia arquivada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Estatuto Social consolidado; Ato de nomeação dos administradores, caso os mesmos não sejam nomeados através do Contrato Social ou Ata de eleição dos representantes legais em vigência ou Ata da eleição dos diretores em vigência; Procuração, caso não sejam os representantes nomeados em ata; Cartão de CNPJ atualizado; CPF e carteira de identidade dos representantes legais, quando pessoa jurídica;

e) projeto arquitetônico da edificação, composto por:

I – planta de situação;

II – planta de localização constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;

III – planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

IV – para edificações unifamiliares, um corte passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

V – para edificações multifamiliares e comerciais, dois cortes passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

VI – no selo de identificação de cada prancha: "Regularização de Obra, nos termos da Lei nº

VII – comprovante do recolhimento do preço público de análise e aprovação do projeto de regularização;

f) certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel.

g) anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

h) termo de Responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalações, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade ou ocupação devidamente assinado por profissional habilitado;

i) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto arquitetônico ou outros que a Autoridade Municipal julgar necessárias;

j) cálculo de áreas para lançamento e declaração de área excedente assinada por profissional habilitado;

k) quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50 m das divisas, o proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido;

l) outros documentos julgados necessários pela Autoridade Municipal; e

Parágrafo único. As aberturas comprovadamente existentes há mais de um ano e dia serão passiveis de regularização sem a necessidade de apresentação de anuência do vizinho confrontante.

Art. 5º Recebido o processo, a Administração Municipal procederá a análise e instrução do processo em até 60 (sessenta) dias, realizando vistoria no local, com a finalidade de informar quanto ao existente e o projeto apresentado, com a elaboração de um relatório técnico de inconformidades para posterior deliberação pelo COMUPLAN.

Parágrafo único. Entendendo tecnicamente necessário e viável, a Administração Municipal poderá impor ajustes e modificações construtivos na edificação para a sua regularização.

Art. 6º Encaminhado os autos para o COMUPLAN, o mesmo deverá reunir-se, em até 60 (sessenta) dias, para análise e aprovação do relatório de inconformidades, deliberando, por maioria simples, pela regularização da edificação e adoção de medidas mitigatórias, se for o caso.

§ 1º Do indeferimento da regularização pelo COMUPLAN caberá recurso, no prazo de 10 (dez) dias, ao Secretário Municipal de Obras Públicas e Urbanismo.

§2º Estando a obra em desacordo com os atuais padrões urbanísticos e/ou técnicos, o Poder Público, além do recolhimento de preço público de compensação urbanística, poderá firmar com o interessado em regularizar a edificação, Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, no qual constará o compromisso quanto ao cumprimento das medidas mitigatórias apontadas, com cronograma de obras sempre que houver previsão dessas.

§ 3º As medidas mitigatórias referidas nesta Lei são todas as alterações que necessitem ser efetuadas na edificação, com a finalidade de adequá-la aos padrões urbanísticos exigidos pelas leis vigentes quando da sua execução.

§4º As medidas mitigatórias serão propostas pelo COMUPLAN e constarão de cronograma de execução das referidas obras, fixado pelo Município e constante no Termo de Ajustamento de Conduta.

Art. 7º A regularização de edificação será aprovada em Resolução do COMUPLAN, ficando a expedição do Alvará de Regularização de Obra condicionada ao recolhimento prévio de preço público de compensação urbanística, calculado de acordo com o tipo de irregularidade.

§ 1º O valor do preço público 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 A avaliação do imóvel ou edificação para os fins de pagamento de preço público de compensação urbanística, se dará nos seguintes moldes:

a) Para os imóveis ou edificações comprovadamente concluídas até a data do dia 21 de junho de 2017 serão isentos do pagamento de compensações urbanísticas;

b) Para os imóveis ou edificações comprovadamente concluídas entre as datas do dia 21 de junho de 2017 à data do dia 26 de junho de 2019, o cálculo da regularização será considerado sobre o valor venal do terreno;

c) Para os imóveis ou edificações comprovadamente concluídas entre as datas do dia 26 de junho de 2019 à data de publicação da presente lei, o cálculo da regularização equivalerá ao valor de mercado do imóvel, definido pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

§ 3º A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação, será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, correspondente ao resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno.

§ 4º O não atendimento aos recuos e afastamentos frontal, laterais e de fundos mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento em reais, do valor do metro quadrado do terreno, correspondente ao cálculo da área extrapolada, em metros quadrados ou fração, multiplicada pelo número de pavimentos da edificação em situação irregular, a partir da limitação imposta.

§ 5º Tratando-se de edificações sem o número mínimo de vagas para garagem, a regularização será possível, mediante o recolhimento em reais, do valor correspondente a 15 m² (quinze metros quadrados) por vaga inferior ao número exigido, tendo como base de cálculo o valor do metro quadrado do terreno por logradouro, de acordo com a Planta de Valores Genéricos.

§ 6º Tratando-se de outras irregularidades não dispostas neste artigo, será fixado pelo COMUPLAN o valor da compensação urbanística, que deverá observar como referência o valor mínimo de 100 (cem) e máximo de 3.000 (três mil) Unidades Padrão Fiscal Municipal – UPFM por irregularidade.

§ 7º Os recursos arrecadados com a compensação urbanística serão transferidos para o FUNDES – Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Art. 8º A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos nas normas vigentes.

Art. 9º Toda regularização acarretará no cadastramento municipal, e os valores de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e outros tributos relativos ao imóvel serão lançados com a nova base de cálculo no próximo exercício fiscal.

Art. 10. 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. 11. Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada, sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 12. Os processos e as notificações para regularização de edificação, em andamento no Município na data da publicação desta Lei Complementar, poderão ser analisados segundo os parâmetros nesta estabelecidos, desde que haja manifestação expressa do interessado, além da apresentação dos documentos exigidos.

Art. 13. Os pedidos de regularização de edificações com fundamento nesta Lei Complementar não isentam o proprietário do pagamento de tributos, preços públicos, eventuais multas emitidas em razão de irregularidades constatadas na edificação e outras obrigações legais incidentes sobre o imóvel.

§ 1º. Fica isento do pagamento do preço público de compensação urbanística, a regularização de edificações unifamiliares, construídas como única unidade no lote, com área máxima construída de até 100,00 m² (cem metros quadrados), desde que edificada por pessoa física para fins de moradia própria e que não possua outro imóvel.

§ 2º. Para regularização promovida por pessoa física será concedida redução na proporção de 70% (cinquenta por cento) no valor do preço público de compensação urbanística devida.

§ 3º. Para pessoa jurídica, para os casos previstos na alínea "C", §2°, artigo 7°, será concedida redução na proporção de 50% (cinquenta por cento) no valor do preço público de compensação urbanística devida para requerimento protocolado em até 1 (um) ano após a publicação desta lei.

§ 4º. A expedição do Alvará de Regularização de Obra somente poderá ser realizada após a quitação integral dos tributos e preços públicos devidos, bem como do cumprimento integral das medidas mitigatórias determinadas.

§ 5º. As edificações cujo proprietário está inserido no Cadastro Único de Programa Sociais do Governo Federal – CadÚnico, ou outro programa que eventualmente o substitua, ficam isentas do recolhimento de preço público de compensação urbanística, exceto os casos de imóveis exclusivamente comerciais.

Art. 14. Na impossibilidade de regularização da construção ou na constatação de quaisquer edificações irregulares, o Município, no exercício do poder de polícia que lhe cabe, deverá determinar a adoção das medidas pertinentes.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação, revogando disposições em contrário, sendo a vigência do benefício previsto na alínea "C", §2°, artigo 7°, será de 2 (dois) anos, prorrogável unicamente por igual período.

Art. 16. Fica revogada a Lei Municipal nº 5.836/2019.

Muriaé, 27 de junho de 2025.

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649

Assinado digitalmente por MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=20302311000112, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=presencial, CN=MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.06.27 11:34:36-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Muriaé

Muriaé, 27 de junho de 2025.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Saudações. É com imensa satisfação, nos termos das disposições legais vigentes e com fulcro no artigo 80 da Lei Orgânica do Município de Muriaé, que encaminho o presente projeto de Lei a esta Augusta Casa Legislativa para que seja apreciado, discutido e votado em caráter de urgência, com a seguinte:

J U S T I F I C A T I V A

A presente proposta legislativa deverá substituir o Projeto de Lei nº 189/2025 e tem por finalidade alterar a Lei Municipal nº 5.836/2019 – denominada "Lei de Regularização" –, visando à ampliação do marco temporal originalmente previsto, que restringia a regularização de edificações irregulares àquelas concluídas até o ano de 2019.

Tal limitação temporal gerou, na prática, um vácuo jurídico em relação às construções realizadas em período posterior, impedindo que inúmeros imóveis, embora passíveis de adequação e regularização, pudessem ser legalizados junto ao Poder Público Municipal. Essa lacuna tem causado insegurança jurídica para os proprietários, dificultado transações imobiliárias e impedido o pleno exercício do direito de propriedade.

Além de buscar conferir segurança jurídica aos proprietários e promover o ordenamento territorial, a proposta encontra amparo no interesse do Município em fomentar a regularização das edificações, mediante o instrumento da compensação urbanística, prevista na legislação urbanística vigente. A adoção desse mecanismo, além de promover a mitigação dos impactos das construções irregulares, também constitui importante instrumento de arrecadação municipal, viabilizando investimentos públicos em infraestrutura, mobilidade, habitação e demais áreas prioritárias da política urbana.

Importa destacar que a minuta do presente Projeto de Lei foi submetida à análise do Conselho Municipal de Planejamento Urbano Ambiental (COMUPLAM), tendo sido aprovada por seus conselheiros na reunião realizada em 28 de março de 2025, o que reforça a legitimidade e a pertinência da proposta, em consonância com a participação democrática na formulação das diretrizes de desenvolvimento urbano.

Diante do exposto, espera-se a aprovação da presente proposição, por se tratar de medida de relevante interesse público, voltada à promoção da justiça urbanística, da regularização fundiária e do desenvolvimento ordenado do Município.

Ante o exposto, feitos os devidos esclarecimentos necessários à análise do Poder Legislativo, e na certeza de contarmos com a costumeira atenção do ilustre Presidente, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649

Assinado digitalmente por MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=20302111000112, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=presencial, CN=MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.06.27 11:34:55-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Muriaé

Exmo. Sr.
ELVANDRO CHEROSO
DD. Presidente da Câmara Municipal