*GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE*
*GABINETE DO PREFEITO*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE – MG
Fls 02

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033 - E/2022.**

**ALTERA A REDAÇÃO DO ART.9º DA LEI COMPLEMENTAR Nº138, DE 21 DE OUTUBRO DE 2021 QUE 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 FAMÍLIAS CARENTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do Município de Conselheiro, por seus representantes, decretou:

**Art.1º**. O art.9º da Lei Complementar nº138, de 21 de outubro de 2021 passa a viger com a seguinte redação;

**"...Art.9º. Salvo a exceção prevista no parágrafo único deste artigo, não serão passíveis de regularização as construções que:**

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

**Parágrafo Único. No caso de construções consolidadas com mais de 01(um) ano e dia na forma da legislação federal e que estejam na situação prevista dos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) estarão dispensados de autorização do confrontante, observado o direito do vizinho disposto no art.1302 do Código Civil de 2002...".**

**Art.2º**. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS 12 (DOZE) DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2022.**

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador

Fabiano Luis Rodrigues Zebral
Subprocurador

**JUSTIFICATIVA**

Conselheiro Lafaiete, 12 de dezembro de 2022.

**Exmo. Sr. Presidente,**
**Exma Sra.Vereadora,**
**Exmos. Srs. Vereadores,**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade dar resolutividade as demandas de regularização de construções de imóveis em relação aos projetos que tramitam na Secretaria de Planejamento.

Os analistas e engenheiros da SEPLAN relataram a Procuradoria Municipal que há inúmeros projetos de regularização de construções em que os proprietários/cidadãos Lafaietenses manifestaram o interesse em regularizar as edificações, contudo têm encontrado dificuldades na pretensão em razão das recusas dos vizinhos em fornecer a autorização de confrontante para permitir a continuidade ou a manutenção de janelas a menos de 1,50 m da divisa.

Ocorre que o nosso Código Civil de 2002 tem previsão para a defesa do vizinho que se opõe a janelas com menos de 1,50 do seu terreno, seja em relação as construções novas, com menos de ano e dia e também para as construções consolidadas, ou seja, com mais de ano e dia.

No caso da nossa legislação municipal, consideramos para fins de regularização, aquelas consolidadas, ou seja, edificações antigas onde os proprietários possuem janelas há muitos anos e que tal situação é motivo de interesse de regularização, respeitando-se sempre o direito de vizinhança e a legislação federal.

O Código Civil de 2002 dispõe em seu art.1302;

**"Art. 1.302 O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir ou dificultar o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.**

**Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade".**

As regras não têm o objetivo de criar vantagens para os proprietários, mas sim evitar prejuízos ao bom convívio social, impedindo que o direito de propriedade seja posto acima de outros interesses.

É possível concluir também que o confrontante pode, se quiser, após ano e dia da consolidação da janela a menos de 1,50m, construir um muro maior, para cessar a irregularidade de uma obra concluída a mais de 01 ano e 01 dia.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE - MG
Fls 03

Outro aspecto importante de destacar que a regularização da construção nestas situações tem relevante interesse do Poder Público também, pois não se trata apenas da questão urbanística, mas também tributária que tem reflexo financeiro ao Município.

Assim, e na certeza que os anseios do Executivo comungam com o do Legislativo, esperamos que o presente seja apreciado, discutido e aprovado por esta Egrégia Casa de Leis.

Ao ensejo renovamos reconhecimentos de eleva estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador

Fabiano Luis Rodrigues Zebral
Subprocurador

GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE

**PROCURADORIA GERAL**

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Fls 04

Conselheiro Lafaiete, 14 de dezembro de 2022.

**Ofício nº267/2022/PMCL/PROC/SUB**
Assunto: Encaminha Projeto de Lei e Justificativa

**Senhor Presidente**,
Senhora Vereadora,
Senhores Vereadores,

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos através deste, encaminhar o seguinte projeto de lei para apreciação e votação, qual seja;

"Projeto de Lei que **ALTERA A REDAÇÃO DO ART.9º DA LEI COMPLEMENTAR Nº138, DE 21 DE OUTUBRO DE 2021 QUE 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 FAMÍLIAS CARENTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

Sendo só para o momento, renovamos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**Fabiano Luís Rodrigues Zebral**
Subprocurador

Exmo. Sr. **Oswaldo Alves Barbosa**
Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete
Nesta

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-14-Dez-2022-15:40-042875-1/2

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls. 05

**LEI COMPLEMENTAR, Nº 138 DE 21 DE OUTUBRO DE 2021.**

**"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."**

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou, e eu Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei;

## 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, além de atender às condições técnicas de segurança, higiene e estrutura dos prédios, mediante laudo de estabilidade da estrutura do prédio com A.R.T, juntamente com o processo de regularização são aquelas que:

I. são comprovadamente existentes até a data de publicação da Lei Complementar nº-031, de 04 de abril de 2011;

II. comprovadamente estão em condição de habite-se;

III. que ainda estejam em conformidade ou desconformidade com a legislação urbanística municipal, Lei Municipal nº359, de 15 de julho de 1957, Código de Obras e suas alterações, e Lei Complementar nº026, de 04 de agosto de 2010, Plano Diretor e Lei Complementar nº031, de 04 de abril de 2011, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e suas alterações posteriores.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
06

Art. 2° - 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.

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

I - do 1° (primeiro) ao 8° (oitavo) mês de vigência desta Lei Complementar - 0,03 UFM por m² (zero vírgula zero três da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);

II - do 9° (nono) mês ao 16° (décimo sexto) mês de vigência desta Lei Complementar – 0,04 UFM por m² (zero vírgula zero quatro da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);

III - do 17º (décimo sétimo) mês ao 24° (vigésimo quarto) mês de vigência desta Lei Complementar – 0,06 UFM por m² (zero vírgula zero seis da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);

IV - do 18º (décimo oitavo) mês ao 36° (trigésimo sexto) mês de vigência desta Lei Complementar – 0,08 UFM por m² (zero vírgula zero oito da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado).

§ 2° - 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.

§ 3° - 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.

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 07

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

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

§ 1° - 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.

§ 2° - 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. 5° - 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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
08

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. 6° - 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.

Parágrafo único - Para as definições não constantes nesta Lei Complementar serão adotadas aquelas previstas nas legislações vigentes.

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. 8° - 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;

CÂMARA MUNICIPAL CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls. 09

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 inicio 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);

IX - Laudo de estabilidade da estrutura existente mediante ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Parágrafo único – O interessado na regularização do imóvel e o imóvel a ser regularizado deverá 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 1,50m (um metro e meio) da divisa;

II - estejam 0,75m (setenta e cinco centímetros) em visão oblíqua.

Parágrafo único - No caso de construções consolidadas e que estejam na situação prevista dos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) devera(ão) apresentar documento autorizativo assinado pelos confrontantes do imóvel a ser regularizado com firma reconhecida.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls. 30

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

I - pé direito de edificação residencial a menos de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

II - escada com largura inferior a 1,20m (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 três pavimentos, inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V - porta de entrada principal de prédios, com mais de três pavimentos, inferior a 1,50m (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 2,80m (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 de lateral, frontal e de fundos inferior a 1,50m (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 à regularização, deverão ser aplicados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
11

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 70m² (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 0,5 UFM (zero vírgula cinco Unidade Fiscal do Município).

Parágrafo único - Ficam isentas das taxas descritas no "caput" deste artigo as famílias de baixa renda cadastradas no Cadúnico.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
12

Art. 14 - Os projetos de regularização de construção e edificação não apresentados dentro da vigência desta Lei Complementar, deverão obedecer os 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 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação desta Lei Complementar.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE - MG
Fls 13

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.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS VINTE E UM DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE 2021.

**MÁRIO MARCUS LEÃO DUTRA**
Prefeito Municipal

**CAYO MARCUS NORONHA DE ALMEIDA FERNANDES**
Procurador Geral

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Fls.

**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL, Nº 146 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021.**

**ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 138, DE 21 DE OUTUBRO DE 2021 QUE "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.**

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou, e eu Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei;

Art. 1° - O parágrafo único do artigo 1° da Lei Complementar n° 138, de 21 de outubro de 2021, passa a viger com a seguinte redação:

***"Art. 1° - .....***

***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. 2°_ - O artigo 8° da Lei Complementar n° 138, de 21 de outubro de 2021, passa a viger com a seguinte redação:

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 15

***"Art. 8° - 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. 3° - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS VINTE DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2021.

**MÁRIO MARCUS LEÃO DUTRA**
Prefeito Municipal

**CAYO MARCUS NORONHA DE ALMEIDA FERNANDES**
Procurador Geral