13h56min
CÂMARA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO-MG
RECEBIDO
Em 20 / 08 / 2025
SECRETARIA

PROJETO DE LEI Nº. 3517/2025

"Dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e altera dispositivos da Lei Municipal nº 4.482/2023 (LPOUS) e da Lei Municipal nº 4.486/2023 (Código de Obras)."

O Povo do Município de Coronel Fabriciano, por seus representantes na Câmara Municipal, **APROVA** e eu, Prefeito Municipal, **SANCIONO** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Art. 1º Esta Lei estabelece normas e condições para a regularização de edificações irregulares, comprovadamente concluídas ou com sua construção iniciada até 01 (um) ano antes da data de publicação desta Lei, executadas em desacordo com os parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal vigente à época da edificação e/ou sem o devido licenciamento expedido pelo Poder Executivo Municipal, desde que atendam às condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

§1º - Entende-se por edificação concluída, aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, a cobertura concluída, o piso acabado, as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e os devidos acabamentos executados".

§2º - A análise dos pedidos de regularização será realizada com base na legislação municipal em vigor, observadas as competências e atribuições de cada órgão envolvido. O Poder Executivo poderá, por meio de Decreto, alterar a vinculação dos atos administrativos e ajustar a distribuição das competências, conforme as necessidades do serviço público.

§3º - As análises de regularização seguirão as leis vigentes Municipais.

§4º - As edificações comprovadamente executadas antes da publicação da Lei nº 3.759/2012 estarão isentas do pagamento de contrapartidas financeiras decorrentes do descumprimento de parâmetros urbanísticos, ressalvados os casos em que houver a existência de áreas em balanço.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

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

I – Concluída sem projeto arquitetônico aprovado;

II - Concluídas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado, salvo quando os responsáveis técnicos e proprietários tenham sido formalmente notificados pela Administração Pública, para promover as adequações legai, ou nos casos de aprovação pela modalidade ARI – Aprovação de Responsabilidade Imediata;

III - Acrescidas ou alteradas sem aprovação prévia do projeto arquitetônico.

IV – Iniciadas dentro do limite de 01 (um) ano anterior à publicação desta Lei, sem projeto arquitetônico aprovado ou em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado, salvo quando os responsáveis técnicos e proprietários tenham sido formalmente notificados pela Administração Pública, para promover as adequações legai, ou nos casos de aprovação pela modalidade ARI – Aprovação de Responsabilidade Imediata;

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

I - Situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada;

II - Que não apresentem comprovação de propriedade; ou, no caso de estarem inseridas em processo de regularização fundiária urbana (REURB), que não apresentem a documentação específica exigida ou a anuência formal do órgão municipal competente, atualmente a Gerência de Habitação

III - Em situação de risco comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do setor competente;

IV - Os imóveis que tiveram projetos aprovados na modalidade ARI – Aprovação de Responsabilidade Imediata e foram construídos em desconformidade com o projeto aprovado;

V - Que tenham sido construídas ou ampliadas em desrespeito a embargos oficialmente emitidos pela fiscalização municipal, sem a existência de acordos ou sem o cumprimento integral dos acordos firmados entre as partes;

VI - Que estejam em desacordo com decisões judiciais transitadas em julgado, que determinem sua demolição ou vedem sua regularização, bem como aquelas que sejam objeto de processos judiciais em andamento, inclusive ações civis públicas.

VII - Imóveis que, nos últimos cinco anos, tenham realizado aberturas de vãos destinados à iluminação e ventilação voltados para as divisas com recuos inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), exceto quando houver anuência expressa dos proprietários dos terrenos lindeiros, conforme modelo constante do Anexo II desta Lei, devidamente acompanhada de cópia do documento de identidade e de comprovação de propriedade, ou com firma reconhecida da assinatura.

VIII - 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;

IX - Que perturbem a paz e o sossego públicos;

X - Que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise da equipe técnica responsável.

§1° - Sanadas as irregularidades previstas neste artigo, poderá a edificação ser regularizada nos termos desta Lei.

§2º - As edificações executadas sem prévia licença do Poder Executivo, que estejam de acordo com os parâmetros da legislação urbanística Municipal, serão regularizadas mediante o pagamento de Taxa de Expediente, observando o disposto no art. 4º desta Lei.

Art. 4º - A abertura de processo de regularização das edificações dar-se-á mediante protocolo específico, com o assunto "Levantamento e Habite-se", por requerimento do proprietário, ou seu representante legal devidamente identificado, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Projeto de levantamento arquitetônico da edificação, nos termos e padrões exigidos pelo Poder Executivo, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no Órgão de Classe correspondente;

II - Certidão Negativa de Débitos do imóvel atualizada;

III - Cópia do comprovante de propriedade do imóvel, através de um dos seguintes documentos:

a) Certidão de inteiro teor atualizada (máximos seis meses); ou,

b) Documentação pertinente ou a anuência do órgão municipal competente quando inseridas em processo de regularização fundiária urbana (REURB);

c) Contrato de compra e venda registrado em Cartório, com Certidão de Inteiro Teor do antigo proprietário, quando for o caso;

IV - Cópia dos documentos pessoais do Proprietário/Requerente, sendo:

a) Identidade e CPF para pessoa física;

b) CNPJ, contrato social e última alteração contratual para pessoa jurídica;

V - Apresentação de laudo técnico, assinado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, garantindo a estabilidade estrutural da edificação, atestando as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, inclusive com levantamento fotográfico constando fotos internas e externas;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;

VII - Comprovante de pagamento do requerimento de regularização;

VIII - Cópia da carteira profissional do responsável técnico;

IX - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro, quando necessário.

§1° - Poderão ser exigidos outros documentos que se fizerem necessários à comprovação de informações relativas à regularização.

§2º - Caso o requerente seja o representante legal do proprietário da edificação, deverá apresentar procuração específica com firma reconhecida.

§3º - A abertura do processo de regularização referenciada no caput tem por finalidade exclusiva a obtenção do "Habite-se", não se prestando à liberação de alvarás para acréscimos ou reformas no imóvel. Para esses fins, o interessado deverá protocolar processo específico, de forma concomitante ou posterior à regularização.

§4º - O projeto arquitetônico a que se refere o inciso I deste artigo deverá constar apenas a situação existente do imóvel.

§5º - O laudo a que se refere o inciso VI deverá garantir a estabilidade de piscinas assentadas sem o afastamento mínimo da divisa exigido pela legislação, quando este for o caso.

§6º - É vedada a abertura de dois ou mais protocolos com a mesma finalidade, para o mesmo imóvel e igual período. Caso o Poder Público identifique tal situação, poderá, por discricionariedade administrativa, encerrar o(s) processo(s) duplicado(s), sem necessidade de consulta prévia aos requerentes e sem direito à reativação do(s) protocolo(s) arquivado(s), mantendo apenas um protocolo vigente.

Art. 5º - O valor a ser pago para a interposição do requerimento de regularização será realizado através de cálculo que levará em consideração:

I. A área de construção; e,

II. O valor de 01 (uma) UPFCF's.

§1° - A fórmula para proceder ao cálculo é:

Cálculo da taxa: área x 01 UPFCF's = taxa devida

§2° - O pagamento será efetuado mediante a emissão de boleto bancário.

Art. 6° - O Poder Executivo, através do setor competente, exigirá do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a apresentação do comprovante de pagamento integral da guia do recolhimento da contrapartida financeira para regularização de edificação.

§1° - Considera-se contrapartida financeira de que trata o caput deste artigo o valor a ser pago pela regularização da edificação, calculada de acordo com o tipo de irregularidade cometida.

§2° - O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

Art. 7° - A comprovação da conclusão da edificação dar-se-á através dos seguintes documentos:

I - Cópia da certidão de inteiro teor ou escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura em concordância com o período informado no processo; ou,

II - Declaração assinada por, no mínimo, dois (02) vizinhos, com firma reconhecida, cujas edificações estejam situadas em um raio máximo

de 200 (duzentos) metros, atestando, sob as penas da lei, a existência da edificação na época indicada, bem como sua metragem quadrada e o número de pavimentos, conforme modelo constante do Anexo I desta Lei, a ser avaliada pelo setor competente; ou,

III - Informação técnica ou fotográfica constante no processo de REURB, que ateste a área da edificação à época da titulação; ou,

IV - Informações cadastrais, imagem satélite, fotos e/ou qualquer outro meio idôneo de prova, que será apresentado e avaliado pelo setor competente.

Art. 8º - A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, dependerá da anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, nos termos do art. 4º desta Lei.

Art. 9º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comércio ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Parágrafo único - Excepcionalmente, será admitida a regularização da edificação sem a exigência de licenciamento da atividade, nos casos em que o imóvel estiver comprovadamente desocupado ou destinado à locação, desde que o uso pretendido seja permitido pela legislação urbanística vigente.

SEÇÃO I

DA REGULARIZAÇÃO DE CARÁTER SOCIAL E DOS IMÓVEIS TITULADOS PELA REURB

Art. 10 - Ficam instituídos benefícios financeiros específicos para os seguintes imóveis:

I – Imóveis objeto de regularização fundiária urbana no âmbito da REURB – Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II – Imóveis de uso exclusivamente residencial, com área construída de até 140 m² (cento e quarenta metros quadrados), cujos proprietários comprovem residência no local, não possuam outro imóvel, seja urbano ou rural, em seu nome, e cuja renda familiar mensal não ultrapasse o equivalente a dois salários mínimos vigentes.

Parágrafo único - Os benefícios previstos no inciso I aplicam-se exclusivamente a imóveis situados em núcleos urbanos informais de interesse social, ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme definido no Plano Local de Regularização.

Art. 11 - As edificações a serem regularizadas, conforme previsto na presente Seção, poderão usufruir dos seguintes benefícios de natureza financeira:

I – Isenção das taxas municipais relativas à expedição de documentos e certidões exigidas no processo de regularização da edificação;

II – Redução de 50% (cinquenta por cento) no valor da taxa de aprovação de projeto e emissão do "Habite-se";

III – Redução de 50% (cinquenta por cento) no valor da contrapartida financeira municipal devida pelos imóveis que se enquadrarem no inciso II do art. 12, desde que comprovada a existência da edificação em data anterior ao ano de 2023.

IV – Isenção do pagamento da contrapartida financeira municipal para os imóveis que se enquadrarem no inciso I do art. 12, desde que comprovado que a edificação não sofreu alterações estruturais ou acréscimos após a data de emissão da escritura pública decorrente da titulação pela REURB.

Parágrafo único - Para fins de comprovação do disposto no inciso IV, será considerada suficiente a existência de informação técnica ou registro fotográfico constante no processo de REURB que comprove a área da edificação à época da titulação, admitida uma variação máxima de até 20% (vinte por cento).

Art. 12 - Para fins de concessão dos benefícios previstos nesta Seção, em específico para os imóveis objetos da REURB – Regularização Fundiária Urbana, o interessado deverá apresentar cópia do título de legitimação fundiária ou de outro instrumento jurídico de titulação emitido no âmbito da REURB, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis.

Art. 13 - Os benefícios de que trata esta Seção têm caráter excepcional, não geram direito adquirido e poderão ser suspensos ou revogados em caso de descumprimento das condições estabelecidas na regulamentação municipal ou da constatação de má-fé do beneficiário.

SEÇÃO II
DAS DEMAIS REGULARIZAÇÕES

Art. 14 - A regularização de edificação será dada mediante ao pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada para os seguintes parâmetros em desacordo com as legislações vigentes:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico;

II - Recuo de Alinhamento e Afastamentos mínimos da divisa;

III - Taxa de Ocupação;

IV - Taxa de Permeabilidade;

V - Vagas de Garagem;

VI - Caixa de Captação;

§1° - O cálculo de contrapartida se dará pela somatória das áreas irregulares construídas, de cada parâmetro descrito nos incisos deste artigo, multiplicada pelo valor de 25 (vinte e cinco) UPFCF's, excetuando-se os casos referentes à caixa de captação, cujo cálculo está previsto no §2°.

§2° - Na ausência de caixa de captação de águas pluviais ou quando o volume executado for inferior ao exigido pela legislação vigente, a contrapartida será calculada com base na área impermeável do terreno, multiplicada pelo valor de 10 (dez) UPFCFs.

§3° - Será admitida a execução ou adequação das exigências relativas aos parâmetros descritos neste artigo, com o objetivo de reduzir ou

excluir o valor da contrapartida financeira, desde que comprovada a regularização por meio de vistoria técnica para fins de emissão do "Habite-se".

Art. 15 - No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar Projeto de sua adequação para análise do setor competente.

§1° - Após aprovação do Projeto de que trata o caput deste artigo será emitida licença para sua execução.

§2° - Constatada a adequação do passeio, após vistoria *in loco*, será dada continuidade ao processo de regularização.

§3° - Nos casos em que houver inviabilidade técnica para a adequação do passeio, devidamente comprovada por inclinação acentuada da via, superior a 20% (vinte por cento), a edificação poderá ser regularizada sem a exigência de adaptação do passeio.

SEÇÃO III
DA REGULARIZAÇÃO DO BALANÇO

Art. 16 - Serão passíveis de regularização as edificações com balanço, desde que:

I - Não excedem 60% da largura dos passeios e fiquem em qualquer caso sujeitas ao balanço máximo de dois (dois) metros.

II - Estejam situadas acima do térreo, considerando-se térreo o nível do passeio;

III - Não apresentam quaisquer de seus elementos abaixo da cota de 3,00 (três) metros, tendo como referencia o nível do passeio.

IV - Nos casos de construções com mais de um pavimento localizadas no alinhamento ou a menos de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) da rede elétrica da CEMIG, deverá ser providenciado o afastamento em relação à rede elétrica, ou o devido isolamento da mesma, conforme as normas técnicas vigentes. A execução do serviço será de responsabilidade da concessionária, cabendo ao proprietário do imóvel a contratação junto à empresa responsável.

§1° - Entende-se por balanço, parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da fachada principal do imóvel, a partir do pavimento acima do térreo, configurando área construída sobre via pública.

§2° - A comprovação da contratação ou da execução do serviço de afastamento ou isolamento da rede elétrica der que trata o inciso IV deverá ser feita mediante a apresentação de documento emitido pela concessionária responsável, contendo o número do protocolo, contrato ou ordem de serviço, ou outro documento equivalente que comprove a solicitação ou a realização do serviço pelo proprietário do imóvel.

Art. 17 - A edificação com balanço será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada a partir do resultado da multiplicação do número de pavimentos vezes a área construída irregular vezes o valor de 150 (cento e cinquenta) UPFCF's;

§1° - Os balanços comprovadamente concluídos anteriormente a Lei n°. 2.524/1995 ficam isentos da contrapartida financeira.

§2º - Também farão jus à isenção da contrapartida financeira os balanços cuja existência seja anterior à vigência da Lei nº 2.524, de 1995, mas cujos registros imagéticos disponíveis sejam posteriores a essa data, desde que o proprietário apresente autodeclaração formal, sob as penas da lei, atestando a existência da edificação antes da publicação da referida norma, a ser avaliada pelo setor competente.

Art. 18 - As marquises não são passíveis de regularização e deverão ser removidas sempre que a demolição puder ser realizada sem comprometer a estabilidade estrutural da edificação principal.

CAPÍTULO III
DA DESTINAÇÃO DAS RECEITAS GERADAS A PARTIR DA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 19 - Os valores arrecadados a título de contrapartida financeira e de taxa de emissão da Certidão de Habite-se, decorrentes da regularização de edificações, serão destinados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, instituído pelo art. 100 da Lei nº 4.290/2019 (Plano Diretor de 2019) e mantido pelo art. 105 da Lei nº 4.484/2023 (Plano Diretor de 2025).

§1º - Os recursos financeiros do Fundo Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social serão destinados a assegurar a promoção das atividades inerentes ao desenvolvimento do respectivo Programa ao qual se destina, e:

a) garantir recursos para as atividades relativas à elaboração do Projeto de Regularização garantir recursos para as atividades relativas à elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (levantamento

planialtimétrico e cadastral, georreferenciamento, estudo técnico ambiental, estudo técnico social, estudo da situação jurídica e urbanística e etc.);

b) garantir recursos para execução de obras de implantação da infraestrutura essencial (sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, sistema de rede de energia elétrica, sistema de abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana, e sistemas viários);

c) garantir recursos para implantação de outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§2º - O município promoverá a Regularização Fundiária de Interesse Social na área que assim foi enquadrada, somente quando tiver garantido no fundo instituído os recursos financeiros necessários à conclusão dos serviços.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 - Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas nos artigos 14, 15 e 16 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

Art. 21 - A unidade padrão para o coeficiente área a ser considerada nos cálculos da contrapartida financeira é metro quadrado.

Art. 22 - Para definição do valor máximo a ser cobrado pela contrapartida financeira, será estipulado o seguinte limite:

I - Construções Unifamiliares: o valor total da contrapartida financeira não poderá ultrapassar o valor de 3.000 (três mil) UPFCF's;

II - Construções Multifamiliares de até 03 (três) pavimentos, o valor total da contrapartida financeira não poderá ultrapassar o valor de 4.000 (quatro mil) UPFCF's;

III - Construções de uso misto limitado a 01 unidade comercial de até 100 m² e 01 unidade residencial: o valor total da contrapartida financeira não poderá ultrapassar o valor de 3.000 (três mil) UPFCF's;

Parágrafo único - A definição do valor máximo estabelecido neste artigo não se aplica aos imóveis que não se enquadram nas categorias previstas nos incisos anteriores.

Art. 23 - O pagamento da contrapartida financeira que exceder o valor de R$3.000,00 (três mil reais) poderá ser dividido em até 10 (dez) prestações mensais.

§1° - Na hipótese de pagamento parcelado de contrapartida financeira, a emissão do Habite-se fica impreterivelmente condicionada à quitação da primeira parcela.

§2° - O parcelamento de que trata o caput deste artigo será admitido em nome de espólio, desde que o(a) inventariante legalmente nomeado(a) assume formalmente a responsabilidade pelo parcelamento, mediante apresentação do termo de nomeação e compromisso expedido pelo juízo competente.

Art. 24 - Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, através de procedimento simplificado a ser definido em regulamento específico.

Parágrafo único - A regularização de que trata o caput será não onerosa, não havendo recolhimento de qualquer tipo de taxa.

Art. 25 - Os processos de regularização de edificação que estejam em tramitação na data da entrada em vigor desta lei não poderão ser analisados de acordo com as normas e condições nela estabelecidas, podendo o interessado, no entanto, requerer, formalmente, no próprio processo:

I - O arquivamento definitivo da análise do processo de regularização em curso, sendo-lhe devolvidos os documentos técnicos que possibilitem o protocolo de novo pedido com fundamento na nova lei;

II - O arquivamento da análise do processo de regularização em curso com base na lei anterior e a sequência do mesmo com o aproveitamento dos documentos que o instruem, na medida em que estejam adequados à nova lei.

Parágrafo único - Caberá ao Poder Executivo, em quaisquer das hipóteses, a análise de conveniência administrativa do pedido, instruindo o interessado da melhor opção ao caso concreto.

Art. 26 - Os casos omissos na presente lei poderão ser objeto de Decreto Executivo regulamentador, assim como poderá a Administração Municipal utilizar-se do mesmo instrumento legal para regulamentar quaisquer outras situações imprescindíveis à boa exequibilidade da norma.

Parágrafo único - Inclui-se, nas hipóteses mencionadas no caput, a edição de Decreto Executivo anual para a atualização de valores expressos em moeda corrente ou em UPFCF."

CAPÍTULO V
DAS ALTERAÇÕES DA LEI 4.482/2023 (LPOUS) E LEI 4.486/2023 (CÓDIGO DE OBRAS)

Art. 27 – Fica revogado o parágrafo único do art. 75 da Lei nº 4.486/2023 (Código de Obras), passando o referido artigo a vigorar com os seguintes parágrafos:

§1º - A emissão da Certidão de Habite-se será indeferida caso não seja atendido o disposto no caput deste artigo, salvo quando o interessado tiver protocolado, de forma espontânea e anterior à notificação do Poder Público, o pedido de regularização por meio do procedimento denominado "Levantamento e Habite-se", desde que a obra esteja em condições para emissão do referido documento.

§2º A exceção prevista no §1º não se aplica aos pedidos de "Habite-se Direto", podendo os requerentes ser notificados mesmo durante a tramitação do respectivo processo.

§3º Na hipótese de a obra não estar apta, poderá ser emitida notificação para a realização das adequações necessárias.

§4º - A notificação prevista no caput poderá ser expedida pelo Poder Público a qualquer tempo, durante a execução da obra ou após sua conclusão.

Art. 28 - Fica revogado o parágrafo único do artigo 95, da Lei 4.486/2023 (Código de Obras).

Art. 29 - O anexo 9 da Lei 4.482/2023 (LPOUS) passa a ser o anexo III da presente lei.

Art. 30 - O anexo 11 da Lei 4.482/2023 (LPOUS) passa a ser o anexo IV da presente lei.

Art. 31 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 4.379, de 21 de junho de 2021.

Coronel Fabriciano, 19 de agosto de 2025.

SADI LUCCA

Prefeito Municipal de Coronel Fabriciano

ANEXO I

DECLARAÇÃO

Eu, _____ portador (a) do documento de identidade n.º _____, estado civil _____, proprietário (a) do lote nº. _____ integrante da quadra nº. _____, no bairro _____ na Rua/Av. _____nº___, **DECLARO**, sob as penas da Lei que, na data ___/___/____ a edificação situada no lote nº. _____, integrante da quadra nº. _____, no bairro _____, era existente com _____m² e _____ pavimento(s).

Coronel, Fabriciano, _____ de _____ de _____.

_____

Proprietário

ANEXO II

AUTORIZAÇÃO

Eu, _____, portador (a) do documento de identidade n.º _____, estado civil_____, proprietário (a) do Lote n.º _____ da Quadra n.º _____ do Bairro _____ situado à Rua / Av. _____ autorizo o (a) _____ proprietário (a) do Lote n.º _____ da Quadra n.º _____ do mesmo Bairro, a permanecer com abertura com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de nossa divisa.

Comprometo-me, ainda, a transferir a meus sucessores, o encargo acima mencionado, devendo no caso de venda, comunicar ao comprador a existência dessa Autorização.

Coronel Fabriciano, _____ de _____ de _____.

Firmo a presente,

_____

Proprietário

ANEXO III - Tabela de Afastamentos das Edificações

TABELA DE AFASTAMENTOS DAS EDIFICAÇÕES			
Nº de Pavimentos	Afastamentos (metros)		
	Frontal	Lateral e Fundos	
		C/abertura	s/abertura
1	3,00 (1)(2)(3)	1,50	0,00 (4)
2			
3			
4			1,00
5		1,60	
6		1,90	1,30
7		2,20	1,40
8		2,60	1,50
9		2,90	
10		3,20	
Mais de 10		h/8 (5)	

I - Em lotes de esquina, o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros) será definido em projeto, sendo que o segundo afastamento será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

II - Na Macrozona Urbana pode ser exigido afastamento frontal com valor superior a 3,00m (três metros), como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.

III - É permitido o avanço de até 1,00m (um metro) sobre o afastamento frontal da fachada, no caso de varandas.

IV - Nas Zonas de Centralidade (ZC), as edificações poderão ser construídas no alinhamento, se o pavimento térreo for destinado ao uso comercial, incluídos os lotes de esquina.

V - Devem ser observadas as exigências de Recuo de Alinhamento para alargamento e/ou rua/avenida, conforme estabelecido nesta Lei.

VI - A altura máxima na divisa sem aberturas é de 9,0 m (nove metros), conforme condições estabelecidas no Art. 101 desta Lei. Quando a edificação não colar na divisa, o afastamento mínimo será de 1,00 metro.

VII - O parâmetro "h" corresponde à altura do edifício entre o nível do pavimento térreo até a laje do último pavimento, considerando o pé-direito de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e espessura da laje de 0,15 m (quinze centímetros).

ANEXO IV – Vagas para Estacionamento

Vagas de Estacionamento e Pátio de Carga e Descarga

USO	TIPOLOGIA/ATIVIDADE	CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	PÁTIO DE CARGA E DESCARGA
Residencial Multifamiliar	Unidades c/ área ≤ 47m²	Todas as vias	Mínimo 1 vaga p/ cada 4 unidades	-
	Unidades c/ área > 47m² e ≤ 60m²		Mínimo 1 vagas p/ cada 2 unidades	
	Unidades c/ área > 60m² e ≤ 100m²		Mínimo 1 vaga por unidade	
	Unidades c/ área ≥ 100m²		Mínimo 2 vagas por unidade	
	Habitação de interesse social	Vias em ZEIS	1 vaga / cada 3 unidades habitacionais	
Não Residencial	Comércio Varejista	Via Local	1 vaga / cada 180 m² de área útil	P/ área útil ≥ 1.000 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Coletora	1 vaga / cada 130 m² de área útil	
		Via Arterial Municipal e Via de Área Central		P/ área útil ≥ 700 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Arterial Metropolitana		1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
	Serviços, Serviços de Uso Coletivo e Institucional	Via Local	1 vaga / cada 180 m² de área útil	-
		Demais Vias	1 vaga / cada 130 m² de área útil	
	Comércio Atacadista e Uso Industrial	Via Local	1 vaga / cada 500 m² de área útil	P/ área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Demais vias	1 vaga / cada 750 m² de área útil	1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação dos critérios estabelecidos na quarta e quinta coluna do quadro acima será convertida em mais uma vaga.
2. Os escritórios de empresas de Comércio Varejista, Atacadista e Indústria, quando isolados das atividades finalísticas das empresas, ficam sujeitos aos parâmetros definidos para a categoria de uso Serviço.
3. As atividades que se encaixarem em mais de um uso deverão ser classificados no mais restritivo.

Ofício PG nº: 0213/2025

Coronel Fabriciano/MG, 19 de agosto de 2025.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei que dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e altera dispositivos da Lei Municipal nº 4.482/2023 (LPOUS) e da Lei Municipal nº 4.486/2023 (Código de Obras).

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e altera dispositivos da Lei Municipal nº 4.482/2023 (LPOUS) e da Lei Municipal nº 4.486/2023 (Código de Obras), que visa aprimorar e tornar mais eficaz a aplicação da legislação municipal referente à regularização de edificações.

Durante a vigência da norma atual, foram identificadas inconsistências e situações que geram conflitos de interpretação entre os dispositivos da Lei de Regularização, do Código de Obras e da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano.

Além disso, as alterações propostas têm como objetivo:

1. Alinhar a legislação municipal à realidade prática das análises técnicas, compatibilizando-a com as demais legislações urbanísticas municipais vigentes, de modo a assegurar maior segurança jurídica tanto aos requerentes quanto à administração pública;

2. Corrigir dispositivos que, embora não tenham sido concebidos com essa intenção, acabam incentivando a violação da legislação urbanística, buscando assim reforçar o cumprimento das normas vigentes;

3. Estabelecer incentivos fiscais, como isenção ou redução de contrapartidas, para casos de interesse social e para imóveis enquadrados na Regularização Fundiária Urbana (Reurb), assegurando justiça fiscal e incentivando a regularização imobiliária;

4. Otimizar o cálculo de contrapartida para acelerar e facilitar a tramitação dos processos de regularização;

Diante disso, a proposta se justifica pela necessidade de modernização e racionalização do processo de regularização, visando promover o ordenamento urbano, ampliar a legalização de construções existentes e assegurar o cumprimento das normas de legislação urbanísticas.

Do cotejo dos arestos e por tudo mais, requeremos a aprovação do presente projeto de lei, em regime de urgência, desde já requerido, por estar em conformidade com a Constituição Federal, Legislação, bem como de acordo com o interesse público exigido.

Sadi Lucca
Prefeito de Coronel Fabriciano/MG

Excelentíssimo Senhor
Luciano Lugão da Silva
DD Presidente da Câmara Municipal de Coronel Fabriciano/MG, Rua Pedro Nolasco, nº 22, Bairro Centro, Coronel Fabriciano/MG; CEP: 35170-300.