



PROJETO DE LEI Nº 044/2023

P
R
E
F
E
I
T
U
R
A

M
U
N
I
C
I
P
A
L

D
E

C
U
R
V
E
L
O

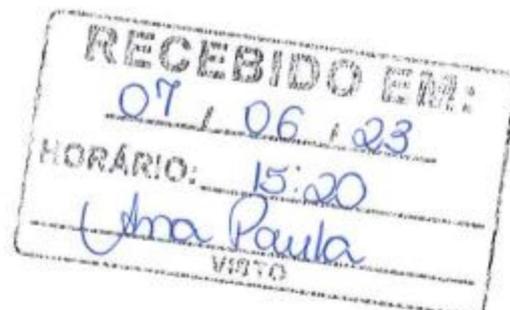
Assunto

Estabelece critérios para regularização de edificações nos termos do § 3º do art. 48 da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021

Anexos

Mensagem 52/2023

Destinatário



À
Câmara Municipal de Curvelo
Nesta



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Curvelo, 7 de junho de 2023

Mensagem nº 52/2023

Assunto – Encaminha Projeto de Lei nº 44/2023.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminho a Vossas Excelências, para apreciação, o Projeto de Lei que estabelece critérios para regularização de edificações nos termos do § 3º do art. 48, da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021.

O objetivo do Projeto de Lei ora encaminhado é a regularização de imóveis/edificações com a finalidade de garantir aos cidadãos os direitos fundamentais à moradia, propriedade e interesse local urbanístico. O acesso à moradia digna e regularizada é um direito humano reconhecido e consubstanciado na esfera existencial do indivíduo enquanto pessoa e cidadão. Respeitar tal direito implica em reconhecer e promovê-lo a todos, especialmente, às pessoas em situação de desigualdade econômica e social.

A regularização de imóveis/edificações é preocupação contínua do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento – COMDESP e, prova disso, são os debates e as deliberações que originaram as diversas alterações e adaptações na Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021 (Código de Obras e Edificações de Curvelo), bem como na Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), desde maio de 2021.

Além dos diversos aperfeiçoamentos nas legislações em comento, pertinente se faz a citação de dois exemplos expoentes que concorrem positivamente com este que ora tramita nesta Casa Legislativa, quais sejam: a implantação do Programa de Regularização Fundiária e a alteração no Plano Diretor, realizados em 2022 e que ratificaram o compromisso de proporcionar moradia digna e regularizada atentando à realidade local e às variações na regularização de edificações erguidas sem prévia licença e à revelia.

Registramos que em setembro de 2022, o COMDESP recebeu uma sugestão de minuta do Legislativo Municipal, resultado da convivência harmônica entre os Poderes. É devido anotar que o documento que segue sofreu diversas transformações, fruto do debate habitual e democrático realizado no Conselho, mantendo, contudo, a intenção inicial manifestada por esta Casa Legislativa e já trazida pela Lei Complementar nº 152, de 2021, em seu art. 48, § 3º. Insta salientar a importância da construção e do desenvolvimento de forma participativa, evidenciando a representatividade da plenária do COMDESP e sua absorção junto às demandas significativas da temática, fortalecendo os valores democráticos em nosso Município.

O fundamento legal do presente Projeto de Lei se baseia nos direitos fundamentais de moradia, propriedade e interesse local urbanístico, e recai objetivamente sobre o art. 30, inciso VIII, e art. 182, ambos da Constituição Federal de 1988, bem como no §3º, do art. 48, da Lei Complementar nº 152, de 2021, que institui o Código de Obras e Edificações do Município.

Sabe-se que compete aos municípios gerenciar o modelo urbanístico, entretanto, não raro, inúmeras construções são realizadas à revelia, em completa inobservância do regramento local, fato que coloca o proprietário/possuidor na ilegalidade e impõe ao Poder Público o dever de agir.



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Em atenção às situações dessa natureza, revela-se necessária a edição da presente lei específica, a fim de regularizar os imóveis edificados antes do início da vigência do novo Código de Obras e Edificações, em fevereiro de 2021.

Além da dignidade em garantir a propriedade em pleno direito ao cidadão, cabe salientar que a regularização promove o imóvel do ponto de vista econômico, pois eleva o valor comercial da edificação, já que se torna possível constituir a propriedade através do registro no Cartório, de forma célere e oferecê-la como garantia real, além de impactar na arrecadação Municipal advinda da tributação de impostos como IPTU e o ITBI. Em suma, o projeto se soma aos demais que vêm sendo executados, com benefícios sociais e econômicos indiscutíveis.

Assim, e considerando a importância da matéria, na forma do art. 56 da Lei Orgânica do Município solicito urgência em sua apreciação.

Atenciosamente,

Luiz Paulo Glória Guimarães
Prefeito

Exmo. Sr.
Daniel Araújo Souza
Presidente da Câmara Municipal
CURVELO/MG



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 44/2023

ESTABELECE CRITÉRIOS PARA
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NOS
TERMOS DO § 3º DO ART. 48, DA LEI
COMPLEMENTAR Nº 152, DE 02 DE
FEVEREIRO DE 2021.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído por esta Lei o Programa de Regularização de Edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, comprovadamente existentes até a data da publicação da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021, que “institui o Código de Obras e Edificações do Município de Curvelo”, e que não tenham condições de atender, no presente, às disposições da legislação urbanística municipal vigente à época em que foram edificadas.

Parágrafo único. O programa instituído por esta Lei atende ao previsto no § 3º do art. 48, da Lei Complementar nº 152, de 2021.

Art. 2º A regularização de que trata esta Lei será onerosa e se aplicará apenas às edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, concluídas ou paralisadas.

§ 1º Considera-se obra concluída aquela que atenda, cumulativamente, às seguintes condições:

I – tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote;

II – tenham parâmetros mínimos de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, e habitabilidade, e ainda, cumulativamente:

a) contrapiso concluído;

b) cobertura concluída;

c) esquadrias instaladas;

d) instalações de combate a incêndio executadas, certificadas pelo órgão competente, quando necessário.

§ 2º Considera-se obra paralisada aquela abandonada pelo interessado injustificadamente, com execução finalizada de alvenaria e parte estrutural.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS

Seção I

Das Edificações Passíveis de Regularização

Art. 3º São passíveis de regularização as edificações que:

I – não possuam projeto aprovado ou tenham sido executadas em desacordo com o projeto aprovado;

Luiz Paulo



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – foram construídas ou ampliadas em desacordo com as normas do Código de Obras e Normas de Urbanismo do Município de Curvelo (revogado pela Lei Complementar nº 152, de 2021);

III – que se encontrem embargadas, por aplicação do disposto no art. 10 da Lei nº 778, de 1973 (revogada pela Lei Complementar nº 152, de 2021);

IV – estejam localizadas em loteamentos regularizados ou cadastrados para fins fiscais;

V – que não tenham atendido aos afastamentos frontal, lateral e de fundos exigidos pelas legislações municipais e federais;

VI – que tenham sido edificadas com invasão do sistema viário, exceto as situações em que o elemento construído ou projetado avance sobre a pista de rolamento de veículos.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no inciso V deste artigo, a regularização, nos termos desta Lei independe de anuência dos confrontantes.

Seção II

Das Edificações não Passíveis de Regularização

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

I – estejam localizadas sobre terrenos e logradouros públicos, salvo os casos específicos previstos no inciso VI, do art. 3º desta Lei;

II – estejam localizadas em faixa não edificável junto a cursos d'água, linhas de transmissão, áreas de domínios de rodovias e ferrovias e demais faixas estabelecidas por concessionárias;

III – localizadas em áreas de preservação permanente ou declaradas pela autoridade competente como de interesse ambiental;

IV – situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco, por órgãos ou autoridades competentes;

V – estabelecidas em loteamentos clandestinos ou irregulares.

Seção III

Dos Parâmetros Construtivos Excepcionais

Art. 5º Para as edificações passíveis de regularização, que não respeitem a taxa de ocupação definida pela Lei Complementar nº 135, de 04 de abril de 2019, serão observados os seguintes parâmetros:

I – para lotes com área até 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) será permitida a taxa de ocupação de até 100% (cem por cento);

II – para lotes com área superior a 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) será permitida a taxa de ocupação de até 80% (oitenta por cento);

III – para regularização de edificações que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I e II do *caput* deste artigo será devido o recolhimento do preço público correspondente à regularização onerosa da edificação em dobro.

Art. 6º Para as edificações passíveis de regularização, que não respeitem o coeficiente de aproveitamento estabelecido pela Lei Complementar nº 135, de 2019 serão observados os seguintes parâmetros:

I – para lotes com área de até 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) será permitido Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2,00;



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – para lotes com área superior a 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) será permitido o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2,50;

III – para lotes com área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) será permitido o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 3,50.

§ 1º Para aplicação dos parâmetros definidos nos incisos do *caput* deste artigo, deverão ser observados concomitantemente os seguintes limites de altura:

I – nos casos previstos no inciso I a altura máxima permitida será de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros);

II – nos casos previstos no inciso II a altura máxima permitida será de 9 m (nove metros);

III – nos casos previstos no inciso III não haverá limite de altura para os fins de aplicação dos parâmetros referidos neste artigo.

§ 2º As edificações que ultrapassem os parâmetros máximos estabelecidos neste artigo poderão ser regularizadas mediante o recolhimento do preço público correspondente à regularização onerosa da edificação em dobro.

Art. 7º Para as edificações passíveis de regularização, que apresentem projeção de fachada, por sacadas, pavimentos, marquises, beirais, brises, elemento construtivo e outros, respeitado o livre trânsito de pedestres, serão observados os seguintes parâmetros:

I – preservação de área livre do passeio correspondente a 40% (quarenta por cento) de sua largura;

II – altura mínima de 3 m (três metros) acima do nível do passeio.

Art. 8º As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, passíveis de regularização, deverão ter em cada unidade residencial, ambientes para estar, repouso, preparo de alimentos e higiene.

Art. 9º As edificações destinadas ao uso comercial, passíveis de regularização, deverão ter pelo menos:

I – um percurso acessível às pessoas com deficiência, do logradouro ao interior das lojas e das áreas de uso comum da edificação;

II – vãos de acessos com dimensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) de largura.

Parágrafo único. Hipóteses de impossibilidade de atendimento aos parâmetros de acessibilidade estabelecidos por este artigo deverão ser comprovadas por meio de parecer técnico do responsável técnico apresentante e passarão por análise por órgão responsável que avaliará a impossibilidade e a segurança para ingresso no imóvel.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO

Seção I Da Documentação

Art. 10. Para regularização da edificação nos termos desta Lei, o proprietário ou possuidor deverá apresentar requerimento padrão junto à Administração Municipal acompanhado do projeto de levantamento arquitetônico, com apresentação do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) e dos seguintes documentos:



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

I – planta do terreno, com indicação das divisas confinantes do lote, ou parte de lote, da orientação magnética, da sua posição em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima, das construções já existentes no mesmo e os lotes adjacentes;

II – planta baixa da edificação com cotas e referência de nível de cada pavimento e de todas as dependências;

III – fachada da edificação, com indicações de “grade” da rua e do tipo de fechamento de terreno no alinhamento (gradil);

IV – seções longitudinais e transversais (cortes) do terreno de muro a muro, da edificação, de suas dependências e do passeio, devidamente cotadas;

V – diagrama da cobertura;

VI – detalhes construtivos, rampas, escadas, bem como o passeio, com os devidos equipamentos públicos e vegetação, caso existam, tais como árvores, postes, faixas de segurança e outros;

VII – notas de alinhamento nos casos de construções no alinhamento;

VIII – documentos de identificação do proprietário ou possuidor;

IX – comprovante de recolhimento do preço público correspondente a regularização onerosa da edificação;

X – Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros referentes às instalações de prevenção e combate a incêndio executadas, quando for o caso;

XI – formulário de caracterização da edificação com breve descritivo da concepção arquitetônica e do tipo de uso pretendido, conforme regulamento do Poder Executivo.

Parágrafo único. Além dos documentos previstos no *caput* deste artigo e seus incisos, o requerente deverá apresentar comprovante de que a edificação tenha sido concluída antes da vigência da Lei Complementar nº 152, de 2021, podendo ser admitidos para esse fim qualquer dos documentos indicados abaixo ou outros que comprovem de modo inequívoco o marco temporal:

I – certidão de lançamento da edificação no Cadastro Imobiliário do Município de Curvelo;

II – imagens aéreas extraídas de softwares de geoprocessamento com referência de data;

III – foto aérea com referência de data;

IV – laudo de vistoria da fiscalização, notificação e autuação pelo órgão competente do Município;

V – guias de IPTU, contas de água, luz e contratos particulares com firma reconhecida.

Seção II

Dos Procedimentos Específicos

Art. 11. Quando se tratar de edificação com mais de um proprietário ou de condomínio onde não exista a figura do Representante Legal, deverá constar no processo a autorização de todos os proprietários através de instrumento público de procuração, ou instrumento particular correspondente com firma reconhecida em cartório.

Art. 12. Na hipótese de regularização parcial da edificação deverá ser indicado de forma inequívoca pelo Responsável Técnico, na planta apresentada através de hachuras, a área já regularizada e a área objeto da regularização.

Art. 13. O responsável técnico pelo levantamento da construção existente e objeto da regularização, deverá indicar as irregularidades observadas na edificação, conforme modelo constante no Anexo II desta Lei.



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Constatada desconformidade entre a informação declarada pelo Responsável Técnico subscritor do projeto na forma do *caput* deste artigo, será recolhido valor complementar, devidamente apurado nos termos definidos nesta Lei.

Art. 14. Após o protocolo do requerimento acompanhado da documentação indicada no art. 10 desta Lei, os autos do processo administrativo serão encaminhados à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, que analisará o levantamento da construção existente, através do seu Departamento de Engenharia que emitirá parecer técnico conclusivo pela aptidão ou não da edificação para a regularização nos termos definidos por esta Lei.

Seção III

Da Conclusão da Regularização

Art. 15. Concluída a regularização da edificação será concedida a Certidão de Baixa de Construção ou a Certidão de Habite-se, que será expedida após vistoria do imóvel, que deverá apontar as seguintes condições:

- I – que a edificação existente se encontra de acordo com o projeto de levantamento considerado apto ao processo de regularização;
- II – que foram atendidas as condições previstas nesta Lei;
- III – que os passeios frontais à edificação estão finalizados e os logradouros públicos encontram-se limpos e desobstruídos de material de construção.

Art. 16. Os processos de regularização de edificações já protocolizados perante a Administração Pública Municipal, antes da vigência desta Lei, poderão ser enquadrados pelo presente programa de regularização, desde que cumpridas todas as exigências e formalidades e mediante manifestação do interessado, por requerimento nos termos do Anexo I desta Lei.

Art. 17. A Administração Pública, por meio de seus órgãos competentes, poderá a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização da edificação, verificar a veracidade das informações apresentadas relativas às condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de acessibilidade, de segurança e uso, bem como solicitar esclarecimentos ao requerente.

Parágrafo único. Constatadas a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepâncias de valores recolhidos decorrentes de tais divergências, o requerente será notificado a saná-las ou esclarecê-las, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, sob pena de arquivamento do procedimento administrativo de regularização ou da declaração de sua nulidade e instauração do competente processo administrativo, quando já finalizado o processo de regularização.

CAPÍTULO IV

DO PREÇO PÚBLICO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 18. O preço público para regularização onerosa de edificações, nos termos previstos por esta Lei é o resultado da seguinte fórmula: $RO = (TAP + TAH) + 25\%$, onde:

- I – RO: Regularização onerosa;
- II – TAP: Taxa de aprovação de projeto;
- III – TAH: Taxa de Alvará de Habite-se.

Parágrafo único. Para a regularização de edificações previstas nesta Lei, o preço público previsto no *caput* deste artigo se impõe de forma única e exclusiva, não sendo devida nenhuma outra cobrança, independente de sua natureza.



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 19. As habitações classificadas como edificações residenciais unifamiliares de interesse social com área máxima de 70 m² (setenta metros quadrados) ficam isentas do pagamento da taxa fixada para a regularização, observada a legislação municipal e federal pertinente e especificamente as condições definidas pela Lei Complementar Municipal nº 70, de 18 de junho de 2010.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. As edificações lançadas de ofício pelo Departamento de Cadastro até 31/12/2011, através de procedimento administrativo de recadastramento imobiliário e atualização de informações da base de dados, para fins de cadastro tributário, são consideradas em condições de uso e habitação, ficando dispensadas de regularização pelo proprietário ou possuidor nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A dispensa de regularização concedida no *caput* deste artigo, não impede a adesão do proprietário ou possuidor ao programa de regularização instituído por esta Lei, se dele precisar para outros fins.

Art. 21. Esta Lei será regulamentada pelo Executivo, no que couber, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias de sua publicação.

Art. 22. O programa instituído por esta Lei terá vigência de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por Decreto do Executivo por igual período.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Curvelo, 7 de junho de 2023.

Luiz Paulo Glória Guimarães
Prefeito



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I
REQUERIMENTO DE ENQUADRAMENTO
(a que se refere o art. 16, desta Lei)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Proprietário:		CPF:
Endereço:	Nº	Bairro:
Inscrição Municipal:	Área:	
Motivo do Requerimento:		
Data:	Assinatura do Requerente	


Luis Paulo



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II

RELATÓRIO DE LEVANTAMENTO PARA ANÁLISE TÉCNICA

(a que se refere o art. 13, desta Lei)

IRREGULARIDADES APRESENTADAS
Taxa de ocupação.
Projeção de elemento construtivo.
Afastamento frontal, lateral e de fundos.
Coefficiente de aproveitamento.
Inexistência de parâmetros de acessibilidade (edificações comerciais).
Inexistência de compartimentos obrigatórios (edificações residenciais).
Invasão do sistema viário.

DESCRIÇÃO DAS IRREGULARIDADES

RP *João Paulo*



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

DATA E ASSINATURA

Curvelo/MG, ____/____/____	Assinatura com ART
----------------------------	--------------------

AP
San Paulo



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO III
(a que se refere o art. 18, desta Lei)

VALORES DA REGULARIZAÇÃO ONEROSA	
Intervalo da metragem	Valor do m ²
de 70 até 100 m ²	R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos)
de 100 até 150 m ²	R\$ 6,48 (seis reais e quarenta e oito centavos)
de 150 até 200 m ²	R\$ 6,88 (seis reais e oitenta e oito centavos)
acima de 200 m ²	R\$ 8,85 (oito reais e oitenta e cinco centavos)

* (Aprovação de projeto + Habite-se)