



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**LEI Nº 4.723, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2021.**

**Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas ou irregulares e dá outras providências.**

O povo de Lagoa Santa, através de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, mediante regularização habitacional, a regularização de edificações clandestinas ou irregulares no Município de Lagoa Santa, executadas em desacordo com o Código Municipal de Obras e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, concluídas até a entrada em vigor desta Lei.

**Parágrafo único.** Entende-se por edificações concluídas aquelas em que a área, objeto de regularização, esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data estabelecida nesta Lei, não sendo permitido acréscimo de pavimento para fins de conclusão da obra, que possuam condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade e que atendem as exigências previstas nesta Lei.

**Art. 2º** Não será concedida regularização à edificação:

**I** - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

**II** - objeto de processo judicial ou administrativo de nunciação de obra nova ou ação demolitória;

**III** - que afete o direito de terceiros sem a prévia autorização destes;

**IV** - que o proprietário, interessado ou possuidor possua débitos junto a Fazenda Pública Municipal, quer seja do imóvel a ser regularizado, quer seja outro débito de sua responsabilidade.

**Art. 3º** Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote ou conjunto de lotes, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei.

**Art. 4º** Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos conforme zoneamento e setor de uso estabelecido pela legislação pertinente.

**§ 1º** Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que à época de sua instalação aquela espécie de uso era permitida.

**§ 2º** Os acréscimos de área construída em edificações que, nos termos da legislação vigente, abriguem uso não conforme, em virtude de alteração de zoneamento posterior à sua instalação, poderão igualmente ser regularizados, desde que o uso e a edificação estejam de acordo com a legislação anterior à alteração.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Art. 5º** Não constituem óbice para a regularização de que trata esta Lei, as seguintes situações:

**I** - inobservância aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos, exceto quanto à metragem mínima do terreno;

**II** - a projeção de elementos construídos, tais como marquise, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, dentro do limite do alinhamento de passeio público, conforme critérios e diretrizes a serem estabelecidos na legislação municipal em vigor;

**III** - existência de notificação ou autuação referente ao imóvel.

**Art. 6º** Os pedidos de regularização poderão ser realizados simultaneamente com o pedido de desmembramento do lote, desde que atendida a metragem mínima de cada lote conforme o zoneamento municipal.

**Art. 7º** Além das condições dos artigos anteriores, a edificação deverá:

**I** - apresentar condições mínimas de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade;

**II** - ter sido concluída em data anterior a entrada em vigor desta Lei, valendo-se de prova a ortofoto oficial ou sistema publicizado de foto satélite, com sua respectiva data;

**III** - não estar localizada em logradouros ou terrenos públicos, nem avancem sobre eles.

**IV** - não estar concluída em faixas "*non aedificandi*" junto a rios, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

**V** - estar edificada em lote que não satisfaça as exigências da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, no tocante à metragem mínima, salvo se comprovada sua existência antes da entrada em vigor da Lei ou registros por meio de ações judiciais, bem como se for objeto de regularização fundiária, quando seguirão a metragem definida para a ocupação;

**VI** - apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou laudo do corpo de bombeiros referente à prevenção contra incêndio tratando-se de construção de uso industrial, institucional, religioso, residencial multifamiliar vertical ou comercial ou serviços, conforme legislação específica em vigor;

**VII** - a regularização de edificação destinada ao uso industrial, ao comércio ou a serviços de materiais perigosos não licenciados, só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento de atividade, sendo considerados materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis ou explosivos.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 1º Os requisitos estabelecidos nos incisos I e III, deste artigo, deverão ser atestados em laudo técnico assinado pelo proprietário/possuidor e pelo engenheiro, arquiteto ou profissional legalmente habilitado de acordo com a Resolução nº 1.050/2013 do CONFEA, no qual o responsável técnico deverá comprovar que vistoriou minuciosamente a edificação e que as obras já concluídas apresentam condições técnicas para seu aproveitamento, abordando os seguintes itens:

- a) estruturas (tipo, dimensões principais, materiais empregados, fase de execução);
- b) paredes (tipo de materiais empregados, fase de execução);
- c) pisos (tipo, materiais empregados, fase de execução);
- d) forros (tipo, materiais empregados, fase de execução);
- e) revestimentos (tipo, materiais empregados, fase de execução);
- f) cobertura (tipo, materiais empregados, fase de execução).

§ 2º A comprovação da existência da edificação será feita por meio de pelo menos dois elementos, sendo obrigatório o elemento da alínea “b”, a saber:

- a) lançamento no cadastro imobiliário municipal;
- b) foto aérea ou imagem satélite com referência da data do voo;
- c) laudo de vistoria ou notificação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa;
- d) certidão negativa de débito (CND) da obra;
- e) laudo emitido pelo CREA/MG;
- f) declaração por escrito de no mínimo 02 (dois) proprietários vizinhos.

**Art. 8º** O Município poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, desde que concluídas no prazo máximo de 06 (seis) meses, a partir da ciência do interessado.

**Art. 9º** A regularização das edificações nos termos desta Lei dependerá de apresentação de requerimento específico e dos documentos exigidos nesta Lei ou em seu regulamento.

§ 1º O Poder Executivo fornecerá modelo padronizado de requerimento, do termo de anuência e do termo de compromisso.

§ 2º A planta da edificação a ser regularizada deverá estar assinada por profissional legalmente habilitado.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 3º O pedido será indeferido sumariamente caso constatado o não atendimento de quaisquer dos requisitos estabelecidos nesta Lei ou em seu regulamento.

**Art. 10.** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano analisará o pedido no prazo de 3 (três) meses, a partir da data do protocolo.

**Art. 11.** O requerente será comunicado sobre as irregularidades ou omissões sanáveis, para que tome as providências cabíveis.

**Art. 12.** O prazo para atendimento de toda e qualquer exigência técnica ou documental será de 30 (trinta) dias contados da manifestação do setor competente, o qual será interrompido a cada pendência a ser resolvida pelo requerente.

§ 1º O prazo estabelecido neste artigo poderá ser renovado por igual período, a pedido do profissional, com a anuência do proprietário ou possuidor do imóvel.

§ 2º Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, sem a adoção das providências de que trata o art. 11 e sem apresentação de pedido de prorrogação, o processo será arquivado em definitivo.

§ 3º O prazo estabelecido neste artigo será dispensado nos casos em que a diligência depender de manifestação de outros órgãos, limitado ao prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da ciência.

§ 4º Decorridos os prazos estabelecidos neste artigo sem manifestação do interessado, o processo será arquivado em definitivo.

**Art. 13.** Decorrido 30 (trinta) dias, contados da data da ciência do requerente, o processo será arquivado, mesmo nos casos de complementação de documentação ou adequação da obra às exigências técnicas.

§ 1º O arquivamento no prazo citado no caput deste artigo não ocorrerá quando o deferimento do pedido depender de anuência de outros órgãos externos, desde que o requerente anexe ao processo o protocolo do pedido acompanhado da comunicação expressa do órgão envolvido, antes do vencimento do prazo.

§ 2º Caberá recurso em desfavor do indeferimento do pedido ou do arquivamento do processo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação ou da ciência do requerente do ato.

**Art. 14.** Será devolvida ao interessado uma 01 (uma) via da(s) planta(s), devidamente carimbada(s), mediante apresentação dos comprovantes de quitação das multas, tributos e encargos, quando for o caso.

**Art. 15.** A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e incidirá:

I - Taxa de análise de projeto, de acordo com a metragem do imóvel, nos mesmos moldes e valores da aprovação inicial, conforme previsto no Código Tributário Municipal, a



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

ser recolhida quando da abertura do processo, sem direito a devolução caso não seja possível a regularização da construção.

**II - Valores compensatórios pelas irregularidades, referentes às seguintes penalidades:**

- a)** edificação que desrespeitou o embargo à obra - 1.000 (mil) UPFMLS;
- b)** construção na divisa lateral acima da altura máxima – 0,50 (meia) UPFMLS x m<sup>2</sup> de área construída;
- c)** construção que invadiu o afastamento frontal – 01 (uma) UPFMLS x m<sup>2</sup> de área construída, desde que não prejudique a mobilidade, com análise objetiva do analista, que a justificará em caso de negativa;
- d)** construção que invadiu o afastamento lateral e/ou fundos – 0,50 (meia) UPFMLS x m<sup>2</sup> de área construída;
- e)** taxa de ocupação excedente - 02 (duas) UPFMLS x percentual faltante;
- f)** coeficiente de aproveitamento excedente - 02 (duas) UPFMLS x percentual faltante;
- g)** construção que não respeitou o número máximo de pavimentos - 200 (duzentas) UPFMLS por pavimento;
- h)** áreas para estacionamento insuficientes - 50 (cinquenta) UPFMLS por vaga;
- i)** construção que não respeitou o zoneamento - 400 (quatrocentas) UPFMLS;
- j)** outras desconformidades nos termos do Código Municipal de Obras e da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 0,50 (meia) UPFMLS por infração;
- k)** coeficiente de impermeabilidade excedente - 20 (vinte) UPFMLS x percentual faltante.

**§ 1º** O valor 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** Por interesse do proprietário ou possuidor do imóvel, o valor a ser pago pela regularização poderá ser dividido em até 24 (vinte e quatro) parcelas fixas, sem o acréscimo de juros ou correções.

**§ 3º** A regularização final do imóvel com a liberação do "habite-se" fica condicionada ao integral pagamento do parcelamento.

**Art. 16.** 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.



## **Prefeitura Municipal de Lagoa Santa**

**Art. 17.** Ressalvadas as exceções previstas nesta Lei, todas as despesas para regularização do imóvel ficarão a cargo exclusivo do particular interessado.

**Art. 18.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 3.117, de 10 de janeiro de 2011, Lei Municipal nº 3.339, de 19 de dezembro de 2012 e Lei Municipal nº 3.850, de 08 de abril de 2016.

**Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 19 de novembro de 2021.**

**ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR**  
**Prefeito Municipal**

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.