



## **LEI nº 4.180, de 15 de julho de 2008**

Dispõe sobre a regularização de edificações em desconformidade com a Lei nº 3.015, de 15 de janeiro de 1998 nos casos que menciona e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM APROVA** e eu sanciono a seguinte Lei

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** São passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações localizadas no perímetro urbano municipal e que estejam desconformes com a Lei nº 3.015/98.

**§1º** Para que sejam regularizadas as edificações de que trata o *caput* deste artigo deverão ser existentes na data de publicação desta Lei.

**§2º** Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações cobertas que apresentem estrutura concluída e paredes totalmente erguidas.

**§3º** A comprovação da existência da edificação construída até 06 de agosto de 2006 dar-se-á por meio da análise de um dos seguintes documentos oficiais:

I – imagem satélite oficial, datada 06 de agosto de 2006;

II – levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura Municipal ou de outro órgão oficial por ela reconhecido, anterior a 2006, no qual deverá constar referência à data do voo.

**§4º** As edificações construídas entre 06 de agosto de 2006 e a data de publicação desta Lei poderão ser regularizadas, desde que:

I – o proprietário protocolize pedido de regularização da edificação no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação do regulamento desta Lei;

II – seja realizada, pelo Executivo, vistoria técnica prévia à regularização da edificação em questão para constatar a existência da construção e sua conformidade em relação ao disposto no §1º do art. 1º desta lei;

III – atenda aos demais critérios e procedimentos definidos nesta lei e em seu regulamento.

**§5º** Para as edificações de que trata o §4º deste artigo, nenhuma modificação ou ampliação nos parâmetros referidos nos artigos. 14, 15, 16, 17 e 19 será admitida após a vistoria realizada pelo Executivo.

**§6º VETADO**

**Art. 2º** Não é passível de regularização por esta Lei a edificação incluída em uma das seguintes situações:

- I – situada em Área de Especial Interesse Social – AIS conforme definido pela Lei Complementar nº 033, de 26 de dezembro de 2006;
- II – que esteja em desacordo com a legislação ambiental federal ou estadual;
- III – que esteja em desacordo com o Código Civil;
- IV – situada em área pública, logradouro público, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação ou área *non aedificandi*;
- V – situada em área de risco geológico;
- VI – que apresente risco à segurança de seus usuários ou da população;
- VII – implantada em parte de lote que não tenha sido regularmente desmembrado;
- VIII – de uso residencial multifamiliar nos locais em que este uso não é admitido pela Lei nº 3.015/98.

**Art. 3º** Fica sujeito a parecer favorável do órgão competente a regularização de edificação:

- I – localizada em área de preservação ou interesse ambiental;
- II – tombada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de proteção histórico-cultural.

**Art. 4º** As regularizações relativas a afastamentos laterais e de fundos e altura máxima na divisa das edificações passíveis de regularização por esta Lei somente podem ocorrer com autorização dos vizinhos, na forma do regulamento.

**Art. 5º** As unidades autônomas de uma mesma edificação poderão ser regularizadas separadamente, desde que apresentem Ata de Reunião de Condomínio, assinada e registrada em cartório, contendo a aprovação da regularização pelos condôminos, conforme previsto na convenção de condomínio.

§1º A regularização da unidade autônoma é de responsabilidade de seu proprietário.

§2º Na hipótese de a irregularidade de unidade autônoma implicar interferência no aspecto externo da edificação, o proprietário da unidade é responsável direto e o condomínio responsável subsidiário pela regularização.

§3º A regularização das áreas de uso comum do condomínio é de responsabilidade deste.

**Art. 6º** A regularização de edificação destinada a uso não residencial não licenciado que implique manuseio, produção, armazenamento, comercialização e transporte de materiais perigosos somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

**Parágrafo único.** Consideram-se materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis ou explosivos.

**Art. 7º** São requisitos para a regularização da edificação, nos termos desta Lei:

- I – a existência comprovada nos termos dos §3º e §4º do art. 1º desta Lei;
- II – a implantação em lote aprovado ou registrado, com acesso a logradouro público oficial;

III – a inscrição como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal.

**Art. 8º** A abertura de processo de regularização dar-se-á exclusivamente por requerimento do proprietário, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – registro do imóvel em nome do requerente;

II – laudo técnico, assinado por profissional legalmente habilitado, atestando as condições de segurança da edificação;

III – planta da edificação, assinada por profissional legalmente habilitado.

**Parágrafo único.** Outros desenhos técnicos necessários à regularização poderão ser solicitados e acrescidos ao inciso III do *caput* deste artigo, conforme disposições do regulamento.

**Art. 9º** Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se as definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor referentes a:

I – Coeficiente de aproveitamento;

II – Recuo frontal;

III – Afastamentos laterais e de fundos;

IV – Altura máxima na divisa;

V – Vagas de estacionamento;

VI – Taxa de permeabilidade.

## **CAPÍTULO II DAS HIPÓTESES DE REGULARIZAÇÃO**

**Art. 10** A regularização de edificação poderá ser feita com isenção do pagamento de contrapartida ou de forma onerosa, de acordo com os critérios estabelecidos neste capítulo.

### **Seção I**

#### **Da regularização com isenção do pagamento de contrapartida**

**Art. 11** A edificação passível de regularização poderá ser regularizada com isenção do pagamento de contrapartida quando atender às seguintes condições cumulativamente:

I – destinar-se exclusivamente ao uso residencial;

II – ter área total construída igual ou inferior a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

III – seu proprietário não possua outro imóvel no Município.

**§1º** Para fins de regularização de edificação residencial multifamiliar, considerar-se-á atendido o requisito previsto no inciso II do *caput* deste artigo quando a razão entre a área total construída no lote e o número de unidades residenciais nele implantadas for igual ou inferior a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**§2º** A isenção do pagamento de contrapartida prevista no *caput* deste artigo implica isenção de pagamento pelo requerente de qualquer taxa ou preço público para fins de regularização.

**§3º** A isenção do pagamento de contrapartida prevista no *caput* deste artigo estende-se à regularização de edificação de relevante interesse público, destinada a uso coletivo, nos termos do regulamento.

## **Seção II**

### **Da regularização onerosa**

**Art. 12** A edificação que não atender ao disposto na Seção I deste capítulo somente poderá ser regularizada de forma onerosa.

**§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 nessa Seção.

**§2º** No caso de edificação residencial unifamiliar, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel, calculado pela Planta de Valores adotada pelo município para cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "inter vivos" - ITBI, no ano em que o imóvel for vistoriado.

**Art. 13** A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais, a ser calculado pela fórmula: “ $C = St \times Vt \times 0,2 (CA - CAB)$ ”, onde:

I – **C**= contrapartida;

II – **St** = área do terreno;

III – **Vt** = valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do terreno com base na Planta de Valores adotada pelo município para cobrança do ITBI;

IV – **CA** = Coeficiente de Aproveitamento praticado, definido pela divisão da área líquida da edificação pela área de terreno;

V – **CAB** = Coeficiente de Aproveitamento Básico definido pela Lei nº 3.015/98 para a zona em que a edificação se localiza.

**Parágrafo único.** Na ZAD e na ZUI será deduzido do valor resultante da aplicação da fórmula constante no *caput* deste artigo o valor já comprovadamente pago como contrapartida de outorga onerosa de licença de construção para a edificação.

**Art. 14** O não atendimento ao recuo frontal e aos afastamentos laterais e de fundos mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento de valor em reais equivalente ao volume ocupado irregularmente nos afastamentos multiplicado por 1/5 do valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do imóvel com base na Planta de Valores adotada pelo município para cobrança do ITBI, multiplicada por um fator de adensamento – Fad – equivalente a 0,2 (dois décimos) na ZAD e na ZUI e a 0,4 (quatro décimos) nas demais zonas.

**Art. 15** O não atendimento à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento de valor em reais equivalente à área do plano vertical excedente multiplicada pelo valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do imóvel com base na Planta de Valores adotada pelo município para cobrança do ITBI multiplicada por um fator de adensamento – Fad – equivalente a 0,2 (dois décimos) na ZAD e na ZUI e a 0,4 (quatro décimos) nas demais zonas.

**Art. 16** O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente à multiplicação do nº de vagas não atendidas por 12,5 e por 1/10 do valor do metro quadrado do imóvel, com base na Planta de Valores adotada pelo município para cobrança do ITBI.

§1º A contrapartida relativa a vagas de estacionamento pode receber desconto de até 70% (setenta por cento) na hipótese de elas estarem disponibilizadas em terreno próximo, distante no máximo 200m da edificação a ser regularizada.

§2º O terreno de que trata o § 1º deste artigo deverá ser de propriedade do requerente da regularização, devendo estar vinculado à edificação regularizada, conforme registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis e gravado no Certificado de Regularidade definido no art. 23 desta Lei.

**Art. 17** Os valores decorrentes dos cálculos definidos pelos arts. 14, 15, 16 e 17 desta seção serão multiplicados por 0,70 (setenta centésimos) para edificações de uso residencial e por 0,85 (oitenta e cinco centésimos) para edificações de uso misto.

**Parágrafo único.** Considera-se uso misto, para efeitos de aplicação do *caput* deste artigo, o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial em uma mesma edificação.

**Art. 18** O não atendimento à Taxa de Permeabilidade será passível de regularização, mediante a adoção de uma das seguintes medidas:

I – Construção de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área irregularmente impermeabilizada;

II – Estabelecimento de parceria com a Prefeitura, na qual o requerente compromete-se a prestar serviços de manutenção de parques e áreas verdes ou a doar mudas de espécies arbóreas nativas com, no mínimo, 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, a critério do órgão competente.

§1º A adoção do disposto no inciso I do *caput* deste artigo deverá ser comprovada pelo requerente da regularização.

§2º A contrapartida a ser prestada pelo requerente conforme dispõe o inciso II do *caput* deste artigo deverá constar de Termo de Compromisso, a ser definido na regulamentação desta Lei.

§3º A correlação entre a área a ser regularizada e a contrapartida a ser prestada conforme dispõe o inciso II do *caput* deste artigo será definida em regulamento.

§4º No caso de doação de mudas de espécies arbóreas nativas, as mesmas deverão ser entregues ao órgão responsável para o plantio, na forma do regulamento.

**Art. 19** Os recursos obtidos nos processos de Regularização Onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular.

**Art. 20** Os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nos artigos 14, 15, 16, 17 e 19 desta Lei, são considerados regularizados independentemente da cobrança de preço público.

### **CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 21** Procedida a regularização, todas as multas não pagas relativas à irregularidade da edificação, decorrentes de infração à Lei n.º 3015/98, à Lei n.º 1.013/72 e demais normas urbanísticas municipais, ficam canceladas, sendo vedada a restituição de valores.

**Art. 22** Para as edificações regularizadas conforme disposições dessa lei será emitido o Certificado de Regularidade da edificação.

**Parágrafo único.** Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade a Certidão de Baixa de Construção e Habite-se emitida pelo Executivo.

**Art. 23** Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

**Art. 24** O pedido de regularização deverá ser protocolizado no órgão competente no prazo de 12(doze) meses após a aprovação do referido regulamento, excetuados os casos dispostos no §4º, do art. 1º desta Lei.

**Art. 25** Os procedimentos de regularização serão definidos pelo Executivo através de decreto.

**Parágrafo único.** O decreto de que trata o *caput* deste artigo deverá dispor sobre procedimento simplificado para a regularização das edificações residenciais unifamiliares e para os casos a que se refere o art. 12 desta Lei.

**Art. 26** Fica o Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica, nos processos de que trata esta Lei, para os munícipes que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e que se enquadrem no critério da “regularização com isenção do pagamento de contrapartida”, nos termos do art. 12 desta Lei.

**Art. 27** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 28** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei n.º 3.066, de 20 de maio de 1998.

Palácio do Registro, em Contagem, 15 de julho de 2008.

**MARÍLIA APARECIDA CAMPOS**  
Prefeita de Contagem