



LEI Nº 2.685, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2012

“Dispõe sobre a Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações no Município de Mariana e dá outras providências.”

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O Povo do município de Mariana por seus representantes legais aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de parcelamentos do solo e de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, segundo critérios a serem definidos em regulamento, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

Art. 2º - Para efeito da aplicação do disposto nesta Lei, as citações nela contidas, referentes a parâmetros de ocupação do solo e a zoneamento, correspondem ao definido na Lei Complementar nº 016, de 2 de janeiro de 2004.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 3º - Não é passível de regularização parcelamento em área de risco ou naquela considerada *non aedificandae*, conforme análise do órgão competente.

Art. 4º - Na regularização de parcelamento poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região e apreciação do Conselho de Planejamento Urbano Sustentável.

Art. 5º - Podem propor a regularização de parcelamento do solo:

I - o proprietário;

II - o portador de Compromisso de Compra e Venda, de Cessão, de Promessa de Cessão, ou outro documento equivalente que represente a compra de um lote deste parcelamento, ou associação ou cooperativa habitacional;

III - o Executivo, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo Único - Independentemente da iniciativa de regularização do parcelamento, certidão emitida pelo Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade, sem, com isto, caracterizar o reconhecimento do Município quanto ao domínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 6º - O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Executivo, que:

I - fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;

II - avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento ou em outro local;

III - definirá as obras de infra-estrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

Parágrafo Único - Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o loteador a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

Art. 7º - A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

Art. 8º - O protocolo ou a aprovação de parcelamento do solo de glebas a serem regularizadas não eximem a responsabilidade do parcelador pelo cumprimento do disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

Art. 9º - A diferença de até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas, nos termos do artigo 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.

Art. 10 - É permitida a regularização, no todo ou em parte, dos loteamentos de que trata esta Lei.

Art. 11 - A aprovação dos parcelamentos de que trata esta Lei será efetuada por decreto.

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 12 - É passível a regularização da edificação que faça parte de parcelamento aprovado e que esteja comprovadamente concluída até a data de publicação desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 2º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

I - situadas em Zona de Reabilitação Ambiental, Zona de Proteção Paisagística e Zona de Proteção Cultural;

II - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;

III - destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 13 - Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I - esteja implantada em área de risco, em área considerada *non aedificandae*, em área pública, inclusive a destinada a implantação de sistema viário ou em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;

II - esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Art. 14 - A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§ 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 - Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º - A avaliação do imóvel, edificação ou terreno será feita pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis da Prefeitura, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU -, no ano em que o imóvel for vistoriado.

Seção II

Da Regularização de Caráter Social e Pública

Art. 15 - Independentemente de solicitação ou de protocolação de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$ 4 0.000,00 (quarenta mil reais), localizadas em lotes com lançamento fiscal para o exercício de 2012, no qual conste esse valor, salvo se:

I - se enquadrem no § 2º do art. 12 desta Lei;

 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

- II - se enquadrem no Artigo 13 desta Lei;
- III - apresentem área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
- IV - contrariem a legislação federal ou estadual vigente;
- V - seja o proprietário do imóvel possuidor de mais de um lote no Município.

§ 1º - As edificações mencionadas nos incisos I, III e IV do *caput* poderão ser regularizadas nos termos do Artigo 18 e da Seção III desta Lei, e as edificações que se enquadrem no inciso V poderão ser regularizadas de acordo com o disposto no artigo 20 desta Lei.

§ 2º - Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos nos incisos do *caput* deste artigo, o Certificado de Regularidade será declarado nulo e serão aplicadas as sanções cabíveis.

§ 3º - Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o *caput* deste artigo, decorrente da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 4º - O disposto no § 3º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam sub judice, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 5º - Por opção do interessado, poderá ser requerido "visto em planta", conforme os procedimentos previstos na Seção III deste Capítulo.

§ 6º - Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não serão cobrados quaisquer tipos de taxa ou preço público referentes à regularização pretendida.

Art. 16 - Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, a ser regulamentado, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$60.000,00 (sessenta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:

I - destinada ao uso exclusivamente residencial, excluídos os casos enquadrados no artigo 17 desta Lei;

II - destinada ao uso misto que apresente o uso residencial referido no inciso I deste artigo e o uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 2º do artigo 13 desta Lei;

III - destinada a uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 2º do artigo 13 desta Lei.

§ 1º - Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata este artigo, decorrente da legislação edilícia aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam sub judice, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 3º - Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público, referente à regularização pretendida.

Art. 17 - Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor, por meio de procedimento simplificado, nos termos do regulamento.

Parágrafo Único - Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida.

Seção III Das Demais Regularizações

Art. 18 - A edificação passível de regularização, nos termos definidos por esta Lei e que não se enquadrem no disposto na Seção II deste Capítulo, poderão ser regularizadas por meio de procedimentos simplificados a serem definidos por Regulamento.

Art. 19 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

I - 22% (vinte e dois por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana e Zona de Controle Urbanístico e suas áreas de sobreposição, com exceção dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo e fora das Zonas de Reabilitação Urbana e de Controle Urbanístico.

Art. 20 - A construção cuja taxa de ocupação exceda a máxima permitida pela legislação municipal será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

I - 22% (vinte e dois por cento) do resultado da multiplicação da área de projeção excedente pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana e Zona de Controle Urbanístico e suas áreas de sobreposição, com exceção dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área de projeção excedente pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo e fora das Zonas de Reabilitação Urbana e de Controle Urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 21 - O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

I - 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, em caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana e Zona de Controle Urbanístico e suas áreas de sobreposição, com exceção dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo e fora das Zonas de Reabilitação Urbana e de Controle Urbanístico.

Parágrafo Único - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Art. 22 - O não atendimento ao número máximo de unidades habitacionais previsto na legislação edilícia será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de unidades habitacionais excedidas por 15 (quinze) vezes o valor do metro quadrado do terreno quando se tratar de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana e Zona de Controle Urbanístico e suas áreas de sobreposição, com exceção dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo e por 30 (trinta) vezes no caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo e fora das Zonas de Reabilitação Urbana e de Controle Urbanístico.

Art. 23 - Para a edificação construída após a vigência da Lei Complementar nº 016, de 2 de janeiro de 2004, o não atendimento à taxa de permeabilidade será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

I - 22% (vinte e dois por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na Zona de Reabilitação Urbana e Zona de Controle Urbanístico e suas áreas de sobreposição, com exceção dos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada nos bairros Cruzeiro do Sul, Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo e fora das Zonas de Reabilitação Urbana e de Controle Urbanístico.

Art. 24 - O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno.

Art. 25 - Os demais parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor serão considerados regularizáveis independentemente da cobrança de preço público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 - Fica o Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica e jurídica, nos processos de que trata esta Lei, para os municípios que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e que cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Art. 27 - O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma a ser definida na regulamentação desta Lei.

Parágrafo Único – Para fins de apuração dos valores fiscais dos imóveis a serem regularizados na forma prevista nesta lei, serão utilizados os parâmetros definidos pela Planta Básica de Valores vigente no momento da solicitação.

Art. 28 - 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.

Art. 29 - O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 30 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MANDO, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Mariana, 31 de dezembro de 2012


Roberto Rodrigues
Prefeito Municipal