



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

LEI Nº 1.679/2021

Dispõe sobre a regularização de construções irregulares ou não licenciadas pela Prefeitura Municipal de Monsenhor Paulo.

O Povo do Município de Monsenhor Paulo, por seus representantes na Câmara de Vereadores APROVOU e eu, Prefeita Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a regularização de obras em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos, compreendem obras que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com a legislação municipal.

§1º - Apenas obras iniciadas até a data de publicação da presente Lei serão beneficiadas pela mesma.

§2º - Considera-se obra iniciada aquela que tiver a fundação concluída de acordo com o projeto executivo.

Art. 2º - Estando a obra em desacordo com os atuais padrões urbanísticos e/ou técnicos (legislação municipal atual), o Poder Público, além da Taxa Pecuniária de Regularização, poderá firmar com o interessado em regularizar a edificação, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), no qual constará o compromisso quanto ao cumprimento das medidas mitigatórias apontadas pelo Departamento Municipal de Obras, com cronograma de obras sempre que houver previsão dessas.

Art. 3º - As medidas mitigatórias referidas nesta Lei são todas as alterações - acréscimos, reformas ou demolições - que necessitem ser efetuadas na edificação com a finalidade de adequá-la aos padrões urbanísticos exigidos pelas leis vigentes quando da sua execução.

Parágrafo único - As medidas mitigatórias serão determinadas pelo Departamento Municipal de Obras e constarão de cronograma de execução das referidas obras, fixado pelo Município e constante no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Art. 4º - Poderão ser regularizadas, exclusivamente através do pagamento da Taxa Pecuniária de Regularização:

- I - as edificações já concluídas de forma termos do art. 1º da presente Lei;
- II - as obras já iniciadas que já tenham alcançado 50% (cinquenta por cento) ou mais da área construída prevista pelo projeto.

Art. 5º - Poderão ser regularizadas, através do Termo de Ajustamento de Conduta e pagamento da Taxa Pecuniária de Regularização, as obras já iniciadas que ainda não tenham alcançado 50% (cinquenta por cento) da área construída prevista pelo projeto.

Art. 6º- Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos, exceto marquises, devendo constar no laudo técnico.

II - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;

III - que possam ser caracterizadas como provisórias ou não permanentes;

IV - estejam construídos em loteamentos irregulares ou clandestinos;

V - que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil, a menos que haja declaração expressa e firmada em cartório, de concessão dos vizinhos afetados;

VI - aqueles que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos e baixo custo e fácil demolição.

Parágrafo único - As edificações irregulares, que apresentam características constantes no presente artigo, não poderão receber adequações ou ampliações e são passíveis de demolição pelo Poder Público, sem qualquer direito indenizatório.

Art. 7º - Os proprietários de edificações irregulares interessados na regularização deverão providenciar laudo técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Estado de Minas Gerais - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, atestando as condições de estabilidade estrutural, de segurança, de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização conforme modelo constante no Anexo I.

§ 1º - O laudo técnico especificado no caput deverá ser anexado ao processo administrativo de regularização da construção.

§ 2º - As informações constantes do laudo técnico poderão ser objeto de fiscalização por parte dos fiscais da Prefeitura.

Art. 8º - A regularização das construções de que cuida esta Lei, dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:

- a) qualificação do requerente e localização da construção irregular;
- b) laudo técnico de que trata o art. 7º e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

II - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou concluída anteriormente à publicação da presente Lei, ou manifestação do Departamento Municipal de Obras, para os casos de obras em execução, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória;

III - cópia da matrícula imobiliária;

IV - certidão negativa de tributos municipais;

V - projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a) planta de situação;
- b) planta de localização, constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e quadro de áreas da mesma;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) para todas as edificações, dois (2) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

VI - anuência da sociedade condominial, quando for o caso;

VII - comprovante dos seguintes recolhimentos:



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

a) taxa de fiscalização de obra particular, previsto na Lei Complementar Municipal 1.520 de 2017;

b) Taxa Pecuniária de Regularização incidente sobre a área a ser regularizada;

c) do ISSQN (Imposto sobre Serviços Natureza) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a legislação vigente.

§1º - O Departamento de Obras poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização.

§2º - Na hipótese do § 1º, o interessado será notificado a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de perda do direito à regularização da obra.

§3º - Salvo circunstâncias devidamente justificadas, a análise dos processos de regularização de obras deverá ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento pelo interessado.

Art. 9º - Os responsáveis por construções irregulares, passíveis de adequação do projeto, deverão requerer a retificação, sob pena de aplicação de multa e demolição.

Art. 10º - As regularizações, para qualquer tipo de edificação, dependerão do pagamento da Taxa Pecuniária de Regularização, que será calculada utilizando-se as seguintes fórmulas:

A = área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios (AOERO):

AOERO (em m²) x 6 UFM (Unidade Fiscal Municipal)

B = área edificada superior ao coeficiente de aproveitamento (AESCA):

AESCA (em m²) x 8 UFM (Unidade Fiscal Municipal)

C = área edificada superior taxa de ocupação (AESTO):

AESTO (em m²) x 7 UFM (Unidade Fiscal Municipal)

D = áreas acrescidas ou suprimidas não previstas nos itens anteriores (AASNPIA)

AASNPIA (em m²) x 6 UFM (Unidade Fiscal Municipal)

Parágrafo único - O valor referente à Taxa Pecuniária de Regularização poderá ser parcelado em até 3 (três) parcelas mensais e sucessivas, obedecendo o disposto no



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

art. 622 da Lei Complementar Municipal 1.520 de 2017, porém, a emissão do Alvará de Regularização e/ou Habite-se, ficará condicionada ao pagamento integral da taxa.

Art. 11 - Analisado o processo em face da legislação vigente e estando a construção em condições de regularização, o Departamento Municipal de Obras enviará o processo administrativo à Secretaria de Fazenda, informando o valor para expedição da guia para pagamento.

Parágrafo único - Após a quitação do valor da Taxa Pecuniária de Regularização, o interessado deverá anexar o comprovante de pagamento ao processo no Departamento Municipal de Obras, para a emissão do Alvará Regularização e/ou Habite-se.

Art. 12 - Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei, deverá constar no selo de identificação de cada prancha:

"Regularização de Obra, conforme a Lei nº"

Art. 13 - As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a Legislação Municipal vigente.

Art. 14 - A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na legislação municipal quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 15 - A regularização de que trata esta Lei, não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.

Art. 16 - Os recursos auferidos com a aplicação da Taxa Pecuniária de Regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA

Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Art. 17 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Monsenhor Paulo, 14 de junho de 2021

Letícia Aparecida Belato Martins

Prefeita Municipal



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA

Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

ANEXO I

Roteiro do Laudo Técnico

Obrigatoriamente o laudo técnico deverá conter:

1. Vistoria no imóvel em processo de regularização, bem como deverá demonstrar todas as características do imóvel, por meio de descrições elucidativas, inclusive com registro fotográfico, que comprovem sua compatibilidade com o uso a que se destina.
2. Fundamentação técnica que demonstre suas condições de regularização junto à municipalidade.
3. Quanto à qualificação do profissional responsável técnico: deverá ser executado por profissionais com nível superior completo, inscritos no CREA ou CAU, restrito às suas respectivas especialidades e/ou modalidades das áreas relacionadas à construção civil, devidamente munidos de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, emitido nos termos da Lei Federal nº 6.496/77.
4. Quanto à Estrutura do laudo técnico: deverá seguir a ordem abaixo transcrita, bem como conterá as especificações adiante elencadas:

4.1. Abertura:

- 4.1.1. Apresentar o trabalho como laudo técnico;
- 4.1.2. Identificação do interessado pelo laudo com nome, endereço, telefones p/ contato, e-mail e endereçamento à Prefeitura do Município Monsenhor Paulo;
- 4.1.3. Finalidade;
- 4.1.4. Declaração da data de realização da vistoria;

4.2. Localização do Imóvel:

- 4.2.1. Identificação do imóvel por endereço completo, contendo logradouro, número, bairro, Município, CEP e Cadastro Técnico Municipal – CTM;
- 4.2.2. Dados do imóvel: área do terreno e área construída;
- 4.2.3. Situação e feições do terreno: situações relativas ao nível da rua, descrever principais serviços e/ou melhorias públicas de infraestrutura disponíveis no



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

logradouro, tais como rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação, arborização, cursos d'água etc;

4.3. Relatório da vistoria sobre as construções e outras benfeitorias:

4.3.1. Descrever para cada edificação suas principais características arquitetônicas e de construção, sistema construtivo, estrutura, acabamentos predominantes ou notáveis;

4.3.2. Análise dos principais sistema construtivos, abrangendo:

- estrutura, fundações contenções, canaletas, vigas, lajes e coberturas;
- fechamentos verticais (alvenaria, painéis) externos e internos (inclusive divisórias), forros e telhados;
- instalações prediais, elétrica, hidrossanitária, gás, telefone, antenas, proteção contra descarga atmosférica e aterramento;
- revestimentos externos e internos, horizontais (pisos) e verticais (argamassas, cerâmicas), pinturas;
- impermeabilizações, lajes, reservatórios, piscinas, áreas externas em geral;
- esquadrias, portas, janelas, grades, portões;
- equipamentos específicos, motores, bombas, sistemas de comunicação;
- paisagismo com relação a espécies de grande porte;

4.3.3. Em análise do sistema construtivo das edificações e demais benfeitorias, devem ser observados os seguintes aspectos:

- segurança;
- estabilidade;
- integridade;
- estanqueidade;
- uso;
- funcionamento.

4.3.4. No caso da constatação de anomalias ou danos físicos, estas devem ser registradas e, caso comprometam algum sistema construtivo, devem ter sua origem sanada, sendo reparadas para que se proceda à regularização.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DA PREFEITA
Rua José Américo, 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

4.3.5. Emitir parecer especificando se a construção está prejudicando estruturalmente e tecnicamente as edificações e propriedades confrontantes.

4.4 Considerações finais:

4.4.1 Caracterizar as construções através de recursos descritivos, desenhos, plantas, registro fotográfico interno e externo da edificação, texto fundamentando sua conclusão.

4.5 Conclusões:

4.5.1. Face ao exposto, o responsável técnico concluindo que as construções apresentam-se em condições satisfatórias de qualidade, segurança e habitabilidade, estabelecerá seu diagnóstico, com parecer favorável à regularização do imóvel.

4.5.2 O laudo técnico deve ser assinado pelo profissional responsável técnico e pelo proprietário.

4.6 Anexos:

4.6.1. Relatório fotográfico contendo no mínimo 6 (seis) exposições fotográficas, sendo 1(uma) da localização da obra no terreno, 2 (duas) de fachadas e 3 (três) das áreas internas.