

# O MONUMENTO



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE MARIANA  
Instituído pela Lei 2.972 de 17 de Junho de 2015  
Edição nº 2756 de 19 de Dezembro de 2023  
Autor da publicação: Larissa Ferreira Viana

## Publicações Prefeitura de Mariana

### Legislação: Leis Complementares

Legislação: Leis Complementares

(Republicação com correções)

#### SUMÁRIO

#### TÍTULO I - DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EDILÍCIA

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE GESTÃO DO PROGRAMA

#### TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DA OPERACIONALIZAÇÃO DA REURB

Seção I - Instauração da Reurb

Seção II - Levantamento topográfico

Seção III - Notificação dos interessados

Seção IV - Apresentação de impugnação

Seção V - Identificação das unidades, ocupantes e beneficiários

Seção VI - Projeto de Regularização Fundiária (PRF)

Subseção I - Dispensa do Projeto de Regularização Fundiária

Seção VII - Finalização do processo administrativo de Reurb

Seção VIII - Certidão de regularização fundiária e registro

Seção IX - Disposições finais

#### CAPITULO III - DA REURB-E

Seção I - Responsabilidade na Reurb-E

Seção II - Regime de alienação das áreas públicas na Reurb-E

#### CAPITULO IV - DA REURB-S

Seção I - Disposições preliminares

Seção II - Responsabilidade do Município na Reurb-S

Seção III - Da titulação

### **TÍTULO III - REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA**

#### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### CAPÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

#### CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Seção I - Disposições Preliminares

Seção II - Das Contrapartidas para Regularização de Desconformidades Relativas a Parâmetros de Ocupação do Solo

Seção III - Da Regularização de Elementos que Extrapolam o Limite do Terreno

Seção IV - Da Estremação

Seção V - Dos Procedimentos

### **TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **ANEXO 1 - MODELOS DOCUMENTAIS PARA REURB, DE CARÁTER REFERENCIAL**

#### **ANEXO 2 - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NÃO ENQUADRADA COMO DE INTERESSE SOCIAL**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 234, DE 12 DE DEZEMBRO 2023.**

Institui a Lei de Regularização Fundiária e Edilícia do Município de Mariana e dá outras providências.

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

Título I

Do Programa de Regularização Fundiária e Edilícia

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Fica instituído, o Programa de Regularização Fundiária e Edilícia do Município de Mariana, que atenderá aos princípios e diretrizes da política de desenvolvimento urbano em cumprimento ao disposto no art. 63 combinado com art. 305, VIII da Lei Complementar Municipal 228/2022 - Plano Diretor.

**§ 1º.** Constituem objetivos do Programa a regularização, em todo o território municipal, dos núcleos urbanos informais e das edificações irregulares, conquanto sejam verificadas as condições estabelecidas nesta lei.

**§ 2º.** Para os fins desta lei considera-se:

I - Regularização Fundiária: Reurb - é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal da cidade, conferindo ordenamento urbano e titulação da propriedade aos seus ocupantes, observados os preceitos da Lei Federal 13.465/2017.

II - Regularização Edilícia: é o processo que inclui medidas jurídicas, arquitetônicas e sociais, com a participação efetiva do proprietário e com a finalidade de regularizar as construções existentes no território municipal até a data desta lei, que foram edificadas sem a devida aprovação municipal ou em discordância ao que fora inicialmente aprovado, incluindo aquelas intervenções que estejam judicializadas.

## **CAPÍTULO II**

### **DO SISTEMA DE GESTÃO DO PROGRAMA**

**Art. 2º.** Fica instituída a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia, cujas atribuições e funcionamento serão definidos em Decreto do Poder Executivo, respeitadas as disposições desta lei.

**§1º.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia será composta por, no mínimo, 7 (sete) membros nomeados pelo Prefeito, com mandato de tempo indeterminado, constituídos preferencialmente por representantes da equipe municipal de nível superior ou técnico devidamente habilitados, assim distribuídos:

I - 02 (dois) representantes do setor municipal responsável pela aprovação de projetos de parcelamentos e edificações;

II - 01 (um) representante do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE);

III - 01 (um) representante do setor municipal responsável pela política de meio ambiente;

IV - 01 (um) representante do setor municipal responsável pela política de mobilidade urbana;

V - 01 (um) representante do setor municipal responsável pela política de desenvolvimento social;

VI - 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município.

**§2º.** O Poder Executivo garantirá recursos humanos e materiais necessários para o regular e satisfatório funcionamento da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia, provendo-a com servidores, computadores, espaço físico e veículos automotores.

**§ 3º.** A Comissão instituída por este artigo não se sobrepõe ou desautoriza a Comissão de gestão Territorial, criada pelo art. 269 da Lei Complementar Municipal 228/2022 - do Plano Diretor, devendo funcionar em harmonia e cooperação.

**§ 4º.** Sempre que julgar necessário a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá requisitar auxílio de profissionais de outras áreas ou solicitar pareceres, laudos técnicos, consultoria ou manifestações de outros órgãos ou entidades a fim de dar sustentação ou segurança às suas decisões.

**Art. 3º.** Fica sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana, enquanto órgão deliberativo da política urbana do Município, ou unidade administrativa que venha a receber tal atribuição, a execução e coordenação do Programa de Regularização Fundiária e Edilícia, a quem compete:

I - o planejamento, definição de ações e de metas anuais e plurianuais, as quais subsidiarão o planejamento municipal e a elaboração do orçamento público;

II - a coordenação, garantindo o correto funcionamento do sistema de gestão do Programa;

III - a descentralização das ações, articulando o Programa com os órgãos da administração direta e indireta e também com as demais entidades públicas, privadas e do terceiro setor;

IV - a delegação de competências à Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia criada por esta Lei;

V - deliberar sobre a instalação dos programas de regularização fundiária, aprovar cronograma de intervenções e executar as medidas de urbanização propostas para regularidade da ocupação.

VI - aprovar, em caráter terminativo, os valores das compensações financeiras ou similares, acaso devidas, propostas pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

VII - proceder a avaliação periódica do cumprimento do inciso I deste artigo.

**Art. 4º.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá:

I - elaborar regulamentos e procedimentos específicos para a regularização fundiária e edilícia, inclusive definindo formulários e instrumentos de coleta de dados, memória e qualificação dos imóveis a serem regularizados;

II - submeter à apreciação e à apreciação terminativa do órgão deliberativo de política urbana do Município - art. 3º - matéria relativa ao Programa;

III - representar ou consultar junto a qualquer concessionária de serviço público ou junto a qualquer

órgão da administração, direta ou indireta, do Município, do Estado e da União, sobre assunto relativo ao Programa;

IV - sugerir/recomendar parcerias pertinentes à regularização fundiária urbana, ainda que de caráter meramente informativo, junto a instituições de ensino, observado o inciso III do art. 3º desta Lei;

V - implementar, nos termos do decreto do Poder Executivo, os mecanismos de composição extrajudicial de conflitos previstos na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, para fins do cumprimento do § 3º do artigo 21 da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 5º.** Compete à Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia, além de fiscalizar o cumprimento desta Lei, formar grupos de trabalho e supervisionar equipes técnicas com a finalidade de dar eficácia ao programa, podendo:

I - quanto à Reurb:

- a) definir os núcleos prioritários para regularização;
- b) realizar audiências públicas e outros instrumentos de mobilização e orientação da população residente;
- c) acompanhar os serviços técnicos de cadastro da ocupação;
- d) classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- e) proceder a avaliação crítica dos cadastros de moradores e análise dos documentos apresentados;
- f) realizar a notificação dos proprietários do solo, confrontantes e interessados no processo de regularização.
- g) processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, sem prejuízo da apreciação e anuência dos órgãos municipais envolvidos no licenciamento de empreendimentos;
- h) expedir o cronograma de obras de regularização urbana a ser submetido à Secretaria de Obras e Gestão Urbana, à autarquia gerenciadora de saneamento e à concessionária de energia elétrica;
- i) emitir a Certidão de Regularização Fundiária;

II - quanto à regularização de edificações:

- a) classificar, caso a caso ou em conjunto, a sua modalidade;

- b) analisar, diligenciar e aprovar as peças técnicas no processo assim como expedir certidões declaratórias sobre o seu conteúdo, sem prejuízo da apreciação e anuência dos órgãos municipais envolvidos no licenciamento de empreendimentos.
- c) expedir orientações, recomendação ou proposta de adequação da edificação, quando indispensáveis à aprovação;
- d) elaborar o cálculo das medidas compensatórias de caráter financeiro ou sugerir outras similares, quando devidas, e submetê-lo à aprovação da Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana.

## Título II

### Da Regularização Fundiária Urbana - REURB

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 6º.** O regime de regularização fundiária urbana do Município de Mariana tem fundamento na Constituição da República e é regido, em caráter geral, pela Lei Federal nº 13.465/2017; e, em caráter especial, pelas disposições desta Lei.

**Art. 7º.** Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal, aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado, aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - Reurb o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a incorporação dos núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano bem como a constituição de direitos reais aos seus beneficiários;

V - beneficiário ou ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**Art. 8º.** São modalidades da Reurb:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S.

**Art. 9º.** Independente da modalidade o processo de regularização fundiária urbana deverá contar com a participação efetiva da comunidade afetada, convocada por meio de audiências públicas ou outro meio de mobilização e informação.

## CAPÍTULO II

### DA OPERACIONALIZAÇÃO DA REURB

#### Seção I

##### Da Instauração da REURB

**Art. 10.** Os legitimados indicados nos arts. 14 e 32 da Lei Federal nº 13.465/2017 interessados na instauração da Reurb de núcleo urbano informal consolidado, localizado no território do Município de Mariana, poderão requerê-la na forma do regulamento.

**§ 1º.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia terá 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do protocolo, para decidir-se pela instauração ou não da Reurb, sendo que a negativa deverá ser fundamentada.

**§ 2º.** O prazo do §1º deste artigo não correrá até que as condições para a análise do requerimento de instauração estejam satisfeitas, nos termos do regulamento.

**§ 3º.** A garantia de que trata o § 8º do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017 não será reconhecida até que as condições para a análise do requerimento de instauração estejam satisfeitas, nos termos do regulamento.

**Art. 11.** A decisão de instauração da Reurb consiste em ato da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia que inicia o processo administrativo de Reurb, podendo ser de ofício, quando a iniciativa for do Município, ou em face do requerimento protocolado, nos termos do regulamento.

**§ 1º.** A decisão de instauração da Reurb fixará:

I - a modalidade da Reurb;

II - as diretrizes iniciais para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - a pessoa natural ou jurídica titular do processo, a quem será conferida a responsabilidade pelo cumprimento dos procedimentos da Reurb.

**§ 2º.** A decisão de instauração da Reurb será publicada no Diário Oficial do Município.

## Seção II

### Levantamento topográfico

**Art. 12.** O levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciados deverá ser subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, e informará:

I - o perímetro da área da Reurb e respectivo memorial descritivo;

II - os lotes e terrenos existentes;

III - as construções existentes;

IV - o sistema viário existente;

V - as áreas públicas;

VI - os acidentes geográficos;

VII - os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; e

VIII - a indicação dos confrontantes para cumprimento do art. 14 desta lei.

**Art. 13.** Com base nas especificidades da área a ser regularizada, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá determinar que o levantamento topográfico georreferenciado contenha outros dados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária.

### Seção III

#### Notificação dos interessados

**Art. 14.** Instaurada a Reurb, caberá ao titular do processo a identificação dos proprietários da área objeto da Reurb, realizada através de pesquisa cartorial, bem como a identificação dos imóveis confrontantes.

**Parágrafo único.** Levantamento topográfico deverá identificar os limites dos terrenos e o contorno das edificações nos imóveis confrontantes.

**Art. 15.** A partir do levantamento topográfico, da identificação de proprietários da área objeto da Reurb e dos imóveis confrontantes, o titular do processo disponibilizará à Administração Pública Municipal um mapa com indicação das matrículas atingidas pelo perímetro da Reurb assim como a relação dos ocupantes a qualquer título dos imóveis confrontantes.

**Art. 16.** A Administração Pública Municipal notificará os interessados, mediante carta e publicação de edital, para dar ciência da Reurb aos proprietários, confrontantes e terceiros interessados, nos termos do art. 31 da Lei Federal 13.465/2017.

### Seção IV

#### Apresentação de impugnação

**Art. 17.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia aceitará a apresentação de impugnações ao procedimento de Reurb no prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento da notificação ou da publicação do edital, nos termos do art. 16 desta Lei.

**Art. 18.** Apresentada a impugnação apenas em relação à parte da área objeto da Reurb, é facultado à Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia prosseguir em relação à parte não impugnada.

**Art. 19.** Aceita a impugnação, parcial ou totalmente, por meio de decisão fundamentada, a Comissão

de Regularização Fundiária e Edilícia diligenciará os ajustes necessários para adequar a Reurb.

**Art. 20.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de decisão fundamentada na qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

**§ 1º.** Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

**§ 2º.** Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões à Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia que, em caso de não haver consenso, dará início ao procedimento extrajudicial de composição de conflitos previsto na Lei Federal nº 13.140/ 2015.

## Seção V

Identificação das unidades, ocupantes e beneficiários

**Art. 21.** Deverá ser elaborada a selagem das unidades imobiliárias, indicando domicílios, estabelecimentos e lotes vagos.

**Parágrafo único.** A selagem consiste na identificação e numeração de unidades imobiliárias autônomas, ainda que lotes vagos, para subsidiar o cadastramento e a titulação.

**Art. 22.** Após a elaboração e a aprovação da selagem das unidades imobiliárias, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia determinará o cadastramento socioeconômico dos ocupantes e possuidores das unidades identificadas.

**§1º.** O cadastramento socioeconômico subsidiará a fixação da modalidade de Reurb aplicável ao núcleo urbano informal.

**§ 2º.** O cadastro incluirá ainda estudo socioeconômico da família ocupante do lote, dados de identificação civil dos residentes e qualificação daquele em nome de quem será titulado o imóvel, na forma do art. 51 desta Lei.

**§3º.** Na Reurb-S o cadastramento socioeconômico será realizado sempre que possível, devendo identificar o ocupante e o seu regime de posse para subsidiar a identificação dos beneficiários finais da Reurb, nos termos do inciso V do art. 7º desta Lei.

**§4º.** Na Reurb-S a dispensa do cadastramento socioeconômico deverá ser feita por meio de decisão fundamentada da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

**§ 5º.** O tratamento dos dados dos ocupantes seguirá, no que couber, as exigências da Lei Geral de Proteção de Dados - Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018.

## Seção VI

### Projeto de Regularização Fundiária (PRF)

**Art. 23.** A elaboração do PRF será feita sob a coordenação da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia, que expedirá diretrizes complementares às emitidas no ato da instauração da Reurb, por meio de decisão fundamentada, caso julgue pertinente.

**§1º.** Considera-se PRF a reunião do Estudo Integrado com o Projeto Urbanístico e seus respectivos Cronograma Físico e Termo de Compromisso.

**§2º.** O Estudo Integrado do PRF poderá definir parâmetros específicos para a regularização do núcleo urbano informal.

**Art. 24.** O PRF atenderá as exigências do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 bem como as exigências desta Lei.

**§1º.** O PRF conterá Estudo Integrado com diagnóstico dos aspectos físicos, jurídicos, ambientais e sociais do núcleo urbano informal e propostas para a melhoria das condições de vida no local e para a sua regularização jurídica.

**§2º.** Entende-se como aspectos físicos e ambientais, jurídicos e sociais a serem abordados pelo PRF:

I - no que se refere aos aspectos físicos e ambientais:

- a) características geológico-geotécnicas, com ênfase nas situações de risco;
- b) saneamento, contemplando o abastecimento de água, o esgotamento sanitário, a drenagem de águas pluviais e a limpeza urbana;
- c) condições urbanísticas, contemplando o sistema viário, as quadras e os espaços públicos;
- d) intervenções físicas necessárias;
- e) compensações urbanísticas e ambientais;

II - no que se refere aos aspectos jurídicos:

- a) histórico legal e situação fundiária;
- b) regularidade do parcelamento;
- c) restrições legais à ocupação;
- d) instrumentos e medidas jurídico-legais cabíveis;
- e) ações judiciais que tenham por objeto a área da Reurb;

III - no que se refere aos aspectos sociais:

- a) perfil socioeconômico dos beneficiários;
- b) acesso a direitos essenciais, especialmente no que se refere a saúde e educação;
- c) ações de trabalho técnico social para o reassentamento dos ocupantes.

**§3º.** O Estudo Integrado do PRF poderá ter seu escopo simplificado conforme as diretrizes emitidas pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia, considerando-se o grau de complexidade de problemas relativos aos aspectos apresentados no §2º deste artigo.

**Art. 25.** Com base nas propostas do Estudo Integrado a que se refere o art. 23 desta Lei, será elaborado o Projeto Urbanístico;

**§1º.** O Projeto Urbanístico atenderá às exigências do art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, sem prejuízo das exigências indicadas pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

**§2º.** O Projeto Urbanístico para fins de Reurb atenderá, no que couber, as exigências de formato e apresentação estabelecidas para o projeto de novo parcelamento do solo.

**Art. 26.** Com base no Projeto Urbanístico ao qual se refere o art. 25 desta Lei, serão elaborados:

I - cronograma físico das intervenções e medidas;

II - termo de compromisso, que indicará a responsabilidade pelas intervenções e medidas.

**Art. 27.** Quando o núcleo urbano informal estiver localizado em área de preservação permanente, em unidade de conservação ou em área de proteção de mananciais a regularização ficará condicionada à demonstração, no Estudo Integrado, de que haverá melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior mediante a adoção das medidas nele indicadas.

**Parágrafo único.** Para fins do *caput*, o Estudo Integrado atenderá às exigências dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, sem prejuízo de eventuais exigências indicadas pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

Subseção I

Dispensa do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 28.** A Reurb ficará dispensada do PRF quando o núcleo urbano houver sido implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e não tiver registro, nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 29.** Para que se dê cumprimento ao art. 28 desta Lei a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia, mediante solicitação do interessado, emitirá certidão declarando que o núcleo urbano foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** Quando houver dúvida quanto à implantação do loteamento anteriormente a 19 de dezembro de 1979, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá solicitar ao interessado elementos documentais que indiciem essa condição.

**Art. 30.** Quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados, nos quais apenas a titulação de seus ocupantes se encontre pendente, o PRF será dispensado.

## Seção VII

### Finalização do processo administrativo de Reurb

**Art. 31.** Antes de ser finalizado, ainda que em relação a somente uma etapa, o processo administrativo de Reurb será analisado pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia que verificará o cumprimento de todos os requisitos legais relativos aos procedimentos anteriores.

**Parágrafo único.** Havendo necessidade, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia determinará a correção do procedimento já realizado ou o cumprimento do procedimento que ainda não foi realizado.

**Art. 32.** Havendo sido considerado saneado, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia declarará essa condição nos autos.

**Art. 33.** Saneado o processo administrativo a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia fará as diligências necessárias para a análise e a aprovação do PRF, nos termos do regulamento.

**Art. 34.** Após a apreciação e anuência dos órgãos municipais envolvidos no licenciamento de empreendimentos, a aprovação do PRF pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia terá efeito de licenciamento urbanístico e ambiental.

**Art. 35.** Aprovado o PRF, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia declarará finalizada a Reurb, ainda que em relação a somente uma etapa.

## Seção VIII

### Certidão de regularização fundiária e registro

**Art. 36.** Declarada finalizada a Reurb, a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia encaminhará o relatório pormenorizado das unidades imobiliárias a serem regularizadas para fim de inscrição no cadastro de contribuintes do IPTU, devendo a numeração cadastral constar da CRF a ser emitida.

**Parágrafo único.** Concluída a inscrição do contribuinte a Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia emitirá a certidão de regularização fundiária (CRF) que atestará o cumprimento de todas as medidas legalmente previstas para a regularização do parcelamento, ou parte dele, podendo indicar os beneficiários e os respectivos instrumentos de titulação.

**Art. 37.** Na Reurb-E, o PRF aprovado e a certidão de regularização fundiária serão entregues ao titular do processo para que o mesmo diligencie seu encaminhamento ao cartório de registro de imóveis.

**Art. 38.** Se o parcelamento já houver sido regularizado e registrado, seja por meio da Reurb ou de qualquer outro meio legal, a CRF poderá ser emitida em face do requerimento de qualquer beneficiário, a fim de viabilizar a constituição do direito real sobre o imóvel.

**Parágrafo único.** O regulamento definirá o procedimento do *caput*.

**Art. 39.** Na Reurb-E, caberá ao titular do processo, ou aos seus beneficiários, todas as medidas necessárias para a comprovação dos direitos exercidos sobre o imóvel nos casos em que os respectivos direitos reais devam ser constituídos por meio da certidão de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** Decreto do Poder Executivo regulamentará os critérios e os procedimentos para a constituição de direitos reais por meio da certidão de regularização fundiária no âmbito da Reurb-E.

## Seção IX

### Disposições finais

**Art. 40.** A Reurb poderá ser implementada em etapas, sendo facultado o seu processamento em tempos diferentes para diferentes porções do núcleo urbano informal.

**Parágrafo único.** A Reurb também poderá discriminar as unidades imobiliárias que se enquadram em modalidade de Reurb diferente daquela atribuída ao processo como um todo, a fim de que se apliquem corretamente as regras da gratuidade registral.

**Art. 41.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá definir diretrizes e exigências que venham a especificar, complementar ou dispensar um ou mais dos procedimentos do Capítulo II, do Título II desta Lei.

**Art. 42.** A Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia poderá admitir o cumprimento complementar de um ou mais dos procedimentos do Capítulo II do Título II desta Lei, especialmente nos casos em que a Reurb for implementada em etapas.

**Art. 43.** Quando o núcleo urbano informal apresentar áreas de risco geotécnico, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a implementação das medidas e intervenções indicadas no PRF é condição indispensável à finalização da Reurb.

**Parágrafo único.** As porções do núcleo urbano informal onde não forem identificados os fatores de impedimento à Reurb mencionados no *caput* poderão ser regularizadas em etapa independente, antes da implementação das medidas e intervenções indicadas no PRF.

### CAPITULO III

#### DA REURB-E

##### Seção I

##### Responsabilidade na Reurb-E

**Art. 44.** Na Reurb-E, os atos obrigatórios da regularização serão contratados e custeados por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, não cabendo ao Município responsabilidade por essa operacionalização.

**Parágrafo único.** Os custos aos quais se refere o *caput* incluem a busca por certidões de propriedade, a elaboração do PRF, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**Art. 45.** Na Reurb-E de núcleos urbanos localizados em áreas públicas ou em áreas sensíveis ao patrimônio histórico e cultural, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do PRF e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Parágrafo único.** Na cobrança posterior a que se refere o *caput* o Município levará em conta a responsabilidade dos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados na produção da irregularidade.

**Art. 46.** Na Reurb-E, o Município, ao definir as compensações urbanísticas e ambientais, levará em conta a responsabilidade dos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados na produção da irregularidade.

## Seção II

### Regime de alienação das áreas públicas na Reurb-E

**Art. 47.** Nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 13.465/2017, decreto do Poder Executivo definirá os imóveis de titularidade do Município que poderão ser alienados por venda direta ao beneficiário, no âmbito da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/1993, conquanto os respectivos imóveis tenham sido ocupados até 22 de dezembro de 2016.

**Parágrafo único.** O procedimento de alienação direta de que trata o *caput* será regulamentado por decreto nos moldes do art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 48.** Decreto do Poder Executivo definirá os imóveis de titularidade do Município que poderão ser objeto de legitimação fundiária em favor de seus beneficiários no âmbito da Reurb-E, desde que os respectivos imóveis sejam integrantes de núcleo urbano informal consolidado na data desta lei.

**Parágrafo único.** O decreto a que se refere o *caput* definirá os critérios a serem observados para o reconhecimento da posse, devendo considerar, alternativamente ou cumulativamente dentre outros aspectos:

I - a posse de boa fé do beneficiário;

II - a existência de edificações e a sua destinação;

III - a existência comprovada de manifestação pretérita e do Município da intenção de alienar o imóvel para a finalidade a qual esteja atualmente destinado;

IV - a implementação, pelo beneficiário, dos requisitos para a concessão especial para fins de moradia, prevista na Medida Provisória Federal nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

## CAPITULO IV

### DA REURB-S

## Seção I

### Disposições preliminares

**Art. 49.** A regularização fundiária de interesse social atenderá às seguintes diretrizes específicas:

- I - priorização da regularização fundiária de núcleos urbanos informais delimitados como ZEIS;
- II - promoção da abordagem integrada, vinculando a regularização fundiária à recuperação urbanística e ambiental do núcleo urbano informal de modo a garantir condições mínimas de moradia;
- III - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público;
- IV - respeito ao patrimônio sociocultural;
- V - respeito aos direitos sobre a terra comprovados e ainda não declarados, judicial ou extrajudicialmente, e aos investimentos realizados pelos beneficiários;
- VI - reassentamento da população na área da regularização ou em suas proximidades nos casos em que for inevitável a remoção;
- VII - garantia da participação da população beneficiária em todo o processo;
- VIII - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

**Art. 50.** O PRF elaborado no âmbito da Reurb-S deverá incluir diagnóstico e propostas relativos às condições de acesso dos ocupantes aos serviços públicos básicos e à segurança pública.

**Art. 51.** O cadastro socioeconômico realizado no âmbito da Reurb-S deverá abordar, no mínimo:

- I - identificação civil dos ocupantes
- II - tempo de moradia;
- II - regime de ocupação da unidade edilícia;
- III - renda familiar;
- IV - acesso a serviços públicos básicos;
- V - acesso a benefícios e programas sociais.

## Seção II

### Responsabilidade do Município na Reurb-S

**Art. 52.** Na Reurb-S a elaboração e o custeio do PRF e da implantação da infraestrutura essencial serão de responsabilidade direta ou solidária do Município.

**Art. 53.** Na hipótese de o PRF indicar a remoção de edificações, o Município ficará responsável por garantir a moradia das famílias atingidas assim como o seu reassentamento.

**Parágrafo único.** Nos casos em que a família venha a opor resistência ao reassentamento o Município poderá instaurar procedimento de composição amigável ou mediada para solução do conflito e, em última hipótese, a distribuição de ação judicial para desocupação da área afetada, tomando as medidas necessárias para que não venha a ser reocupada.

## Seção III

### Da titulação

**Art. 54.** Na Reurb-S a legitimação fundiária será o instrumento preferencial de constituição de direitos reais em favor dos beneficiários quando o imóvel pertencer a núcleo urbano informal consolidado em 22 de dezembro de 2016.

**Parágrafo único.** Caso a legitimação fundiária não seja aplicável poderão ser empregados todos os meios juridicamente válidos para a constituição do direito real de posse ou propriedade do lote em favor do beneficiário, conforme prescrição do art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 55.** O número da matrícula do imóvel no cadastro de contribuintes do IPTU é condição indispensável para emissão da CRF e encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 56.** Os imóveis públicos existentes no núcleo urbano informal que ainda não tenham sido edificados serão destinados, preferencialmente, ao uso institucional local.

## Título III

### Regularização Edilícia

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 57.** É passível a regularização, nos termos desta Lei, da edificação que faça parte de lote ou terreno registrado no Cartório de Registro de Imóveis, esteja desconforme com a legislação urbanística municipal vigente quando da construção e esteja concluída ou em fase de conclusão em 27 de dezembro de 2022.

**§1º.** A desconformidade legal a que se refere o *caput* deste artigo é em relação à Lei Complementar Municipal 016/2004, para edificações situadas no Distrito Sede e à Lei Municipal 2.920/2014, para edificações situadas nos demais Distritos.

**§2º.** Para efeito desta Lei, entende-se concluída a edificação que apresente cobertura executada, assim considerada a edificação que possui a laje do último pavimento e/ou telhado, e em fase de conclusão a edificação que esteja em ponto de receber cobertura.

**§ 3º.** Caso o imóvel não possua a Certidão de Registro emitida pelo Cartório, conforme previsto no *caput* e esteja em processo de regularização fundiária, a edificação poderá ser regularizada com anuência da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia e apresentação dos seguintes documentos:

I - Planta topográfica georreferenciada do imóvel com assinatura dos confrontantes, acompanhada de ART/RTT;

II - Certidão Negativas de Débitos (CND);

III - Certidão judicial ou comprovante de processo de usucapião, seja ele judicial ou extrajudicial;

IV - Anuência do proprietário.

**Art. 58.** A regularização edilícia de que trata esta Lei se refere somente à edificação e não ao uso que nela se exerce.

**Parágrafo único.** A regularização de edificação destinada a usos não residenciais não licenciados que impliquem manuseio, produção, armazenamento, comercialização e transporte de materiais perigosos, só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

**Art. 59.** Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

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

II - tombadas ou situadas em áreas de visada de bens tombados;

III - contidas em perímetro de área protegida.

IV - que estejam em área de preservação permanente, em caso de processo de regularização fundiária.

**Art. 60.** Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, aquela edificação:

I - situada em área não edificável de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal;

II - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles, salvo situações específicas e excepcionais avaliadas individualmente;

III - situada em área de projeto público prioritário, nos termos do Plano Diretor;

IV - situada em área de risco geológico ou que apresente risco construtivo, até que a situação de risco existente seja erradicada;

V - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

VI - situada em lote ou terreno considerado não regularizável por projeto de regularização fundiária no âmbito da Reurb;

VII - construídas de maneira que represente risco aos moradores ou à população;

VIII - que estejam em faixa de domínio de rodovia ou ferrovia;

IX - que estejam em litígio com o proprietário do solo, enquanto não resolvida a questão fundiária;

X - as que já tenham sido objeto de questionamento judicial, com sentença judicial transitada em julgado que impeça a regularização da edificação.

XI - *sub judice* cujo objeto verse, exclusivamente, sobre direito ou interesse público em ações promovidas exclusivamente pelo município e ou pelo Estado, representado pelo Ministério Público. Enquanto perdurar a demanda judicial;

XII - que possuam decisão transitada em julgado determinando a demolição total ou parcial, salvo se sobrevier sentença contrária em processo de rescisório.

XIII - outras situações a critério da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia e devidamente fundamentada.

**Art. 61.** A regularização edilícia apresenta duas modalidades:

I - regularização das edificações de interesse social;

II - regularização das demais edificações.

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação desta Lei considera-se como edificação de interesse social aquela:

I - existente quando da aprovação de parcelamento para fins de Reurb-S; ou

II - que atenda cumulativamente as seguintes condições:

a) valor venal que não ultrapasse 25 mil UPFM;

b) seu proprietário não possua outro imóvel;

c) seu proprietário apresente, por meio de parecer técnico, situação social que não lhe permita satisfazer com recursos próprios suas necessidades e/ou estar subordinado ao comando da política de Assistência Social em âmbito municipal ou federal utilizando recursos dela.

## CAPÍTULO II

### DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 62.** Fica a Administração Pública Municipal autorizada a aprovar, por meio de procedimento simplificado, as edificações existentes indicadas no Projeto de Regularização Fundiária, mediante o atendimento aos seguintes requisitos:

I - emissão de parecer técnico favorável pela Administração Pública Municipal, assinado por responsável técnico habilitado, considerando;

a) a viabilidade de regularização da edificação, de acordo com o Projeto de Regularização Fundiária;

b) as condições mínimas de habitabilidade, acesso e segurança.

II - elaboração de Cadastro de Edificação.

**Parágrafo único.** O Cadastro de Edificação consiste em um levantamento simplificado da edificação em que deverão constar, no mínimo, os elementos que possibilitem proceder ao cálculo da área construída, da área permeável e da projeção da edificação sobre o lote ou terreno, a saber:

- a) planta de situação;
- b) número de pavimentos e área de cada um;
- c) registro fotográfico de todas as fachadas.

**Art. 63.** No caso de área objeto de Reurb-S, a regularização edilícia poderá se dar de forma concomitante e vinculada à regularização fundiária, a critério da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

**Parágrafo único.** A regularização edilícia na forma deste capítulo poderá ser condicionada à realização de obras públicas ou intervenções do proprietário que assegurem a salubridade e a segurança da edificação.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES**

##### **Seção I**

##### **Disposições Preliminares**

**Art. 64.** São passíveis de regularização edilícia as edificações que estiverem comprovadamente concluídas ou em fase de conclusão até 27 de dezembro de 2022, de acordo com o cadastro técnico municipal.

**Art. 65.** Unidade autônoma integrante de um condomínio edilício, em uma mesma edificação ou não, poderá ser regularizada separadamente, desde que o interessado apresente ata de reunião de condomínio, contendo a concordância dos condôminos em relação à regularização conforme previsto na convenção do respectivo condomínio, devidamente assinada e registrada em Cartório.

**§1º.** A regularização em separado de unidade autônoma de edificação de uso residencial multifamiliar só será possível se:

I - a edificação como um todo estiver aprovada e possuir "Habite-se";

II - a irregularidade cometida pelo titular da unidade autônoma não envolver qualquer área de uso comum.

**§2º.** Na hipótese de não estar a edificação aprovada ou se houver interferência da irregularidade em área de uso comum, a regularização somente será admitida considerando a edificação como um todo e será realizada sob responsabilidade de todos os condôminos.

**Art. 66.** A regularização da edificação na modalidade tratada neste Capítulo será realizada de forma onerosa, mediante contrapartida a ser recolhida pelo interessado calculada de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei.

**§1º.** O valor da contrapartida pela regularização da edificação corresponderá à soma dos valores calculados referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definido nesta Lei.

**§2º.** Em caso de edificação residencial horizontal unifamiliar o valor total da contrapartida não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor de mercado do imóvel, de acordo com avaliação da Administração Pública Municipal.

**§3º.** Os valores aferidos por meio da regularização edilícia onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação com vistas ao financiamento da Reurb-S no Município.

**Art. 67.** A regularização edilícia será realizada de forma não onerosa para a edificação ou a parte da edificação já existente anteriormente a:

- a) aprovação da Lei Complementar Municipal 016/2004, quando situada no Distrito Sede;
- b) aprovação da Lei Municipal 2.920/2014, quando situada nos demais Distritos.

**Parágrafo único.** com a finalidade de comprovar a existência de edificação na forma deste artigo será considerado:

- I - o lançamento do imóvel no cadastro de contribuintes do IPTU;
- II - comprovação de ligação de energia elétrica, telefônica ou hidrossanitária;
- III - qualquer outro elemento que possa comprovar a época da construção, a critério da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

**Art. 68.** O valor venal do terreno onde se localiza a edificação que se pretende regularizar será o mesmo utilizado para o cálculo do ITBI.

**Art. 69.** As desconformidades relativas a parâmetros urbanísticos não previstos neste Capítulo são consideradas regularizadas independentemente da cobrança de preço público.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos previstos neste Capítulo referem-se à Lei Complementar Municipal 016/2004, para edificações situadas no Distrito Sede, e à Lei Municipal 2.920/2014, para edificações situadas nos demais Distritos.

**Art. 70.** Poderá ser exigida a execução de obras de adequação relativas ao imóvel a ser regularizado, adicionalmente à contrapartida financeira, a critério e sob aprovação da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

**§1º.** As obras a que se refere o *caput* terão seus projetos aprovados pela Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia.

**§2º.** As obras a que se refere o *caput* poderão incluir, entre outras, a critério da Comissão de Regularização Fundiária e Edilícia:

- I - substituição de telhas metálicas por telhas cerâmicas;
- II - adequação de calçadas;
- III - demolição de elementos que extrapolam os limites do terreno;
- IV - remoção de elementos destoantes na cobertura como anexos, caixas d'água aparentes e outros;
- V - adequação para ampliação de áreas permeáveis;
- VI - adequação para melhoria das condições de acessibilidade;
- VII - adequação para atendimento a eventuais exigências do Serviço Autônomo de Água e Esgoto

(SAAE) a respeito de caixa de gordura e de sistema de reservação e recalque.

VIII - outras intervenções devidamente justificadas.

**Art. 71.** Estão isentos de pagamento de contrapartida para regularização edilícia os imóveis de propriedade pública destinados ao uso institucional.

**Art. 72.** Edificações com pavimentos abaixo do nível da rua poderão ser regularizadas desde que verificada pela Administração Pública Municipal a salubridade dos ambientes situados no subsolo.

## Seção II

Das Contrapartidas para Regularização de Desconformidades Relativas a Parâmetros de Ocupação do Solo

**Art. 73.** Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se os conceitos utilizados na Lei Complementar Municipal nº. 016/2004 referentes aos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - afastamentos das divisas;

IV - quota de terreno por unidade habitacional;

V - taxa de permeabilidade;

VI - número mínimo de vagas para estacionamento de veículos

VII - gabarito.

**Parágrafo único.** Na regularização de edificações nos demais distritos além do Distrito Sede serão levados em conta apenas os parâmetros previstos na Lei Municipal 2.920/2014.

**Art. 74.** A edificação desconforme em relação à área máxima de construção permitida, calculada pelo **coeficiente de aproveitamento (CA)**, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a percentual do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área construída irregularmente, de acordo com os seguintes critérios:

I - 10% (dez por cento) no caso de edificação situada em Zona de Proteção Cultural e bairros Cruzeiro do Sul, Residencial Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 5% (cinco por cento) nos demais casos.

**Art. 75.** A edificação desconforme em relação à projeção horizontal máxima permitida, calculada pela **taxa de ocupação (TO)**, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a percentual do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área de projeção vertical excedida, de acordo com os seguintes critérios:

I - 10% (dez por cento) no caso de edificação situada em Zona de Proteção Cultural e bairros Cruzeiro do Sul, Residencial Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - 5% (cinco por cento) nos demais casos.

**Art. 76.** A edificação desconforme em relação ao **afastamento frontal, lateral ou de fundo** mínimo exigido, de acordo com a legislação urbanística municipal vigente na época da construção, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a percentual do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pelo volume invadido a partir da limitação imposta, em metros cúbicos, de acordo com os seguintes critérios:

I - 10% (dez por cento) no caso de edificação:

- a) situada em Zona de Proteção Cultural e bairros Cruzeiro do Sul, Residencial Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;
- b) de uso não residencial independente de sua localização;

II - 5% (cinco por cento) nos demais casos.

**Art. 77.** A edificação desconforme em relação ao número máximo de unidades habitacionais permitido, calculado pela **quota de terreno por unidade habitacional (QUH)**, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais calculado de acordo com os seguintes critérios:

I - multiplicação do número de unidades habitacionais excedido por 15 (quinze) vezes o valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada em Zona de Proteção Cultural e bairros Cruzeiro do Sul, Residencial Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

II - multiplicação do número de unidades habitacionais excedido por 02 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno, nos demais casos.

**Art. 78.** A edificação desconforme em relação à área permeável mínima exigida no terreno, calculada pela **taxa de permeabilidade**, será passível de regularização mediante a adoção das seguintes medidas, cumulativamente:

I - reversão em áreas permeáveis de áreas livres descobertas impermeáveis existentes no lote ou terreno onde está situada a edificação a ser regularizada;

II - construção de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área irregularmente impermeabilizada, no caso da medida indicada no inciso I do caput deste artigo não seja suficiente para atender plenamente a taxa de permeabilidade exigida em lei.

**§1º.** No caso da impossibilidade de atendimento ao disposto no *caput* deste artigo, a edificação será passível de regularização mediante a adoção das seguintes medidas, cumulativamente:

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

II - recolhimento de valor em reais equivalente a determinado percentual do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área permeável não implantada, de acordo com os seguintes critérios:

a) 10% (dez por cento) no caso de edificação situada em Zona de Proteção Cultural e bairros Cruzeiro do Sul, Residencial Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

b) 5% (cinco por cento) nos demais casos.

**§2º.** No caso da impossibilidade de atendimento ao disposto no *caput* e no §1º deste artigo, a edificação será passível de regularização mediante recolhimento de valor em reais equivalente a determinado percentual do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área permeável não implantada, de acordo com os seguintes critérios:

a) 20% (vinte por cento) no caso de edificação situada em Zona de Proteção Cultural e bairros Cruzeiro do Sul, Residencial Bandeirantes, Vila Del Rey e Vila do Carmo;

b) 10% (dez por cento) nos demais casos.

**§3º.** No caso de imóvel situado na Zona de Proteção Cultural, para o cumprimento da contrapartida indicada no inciso I do *caput* deste artigo será exigido o plantio na área permeável de mudas de espécies arbóreas nativas com, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, a critério do órgão competente.

**Art. 79.** A edificação desconforme em relação ao **número mínimo de vagas para estacionamento de veículos**, de acordo com a legislação urbanística municipal vigente, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente ao valor do metro quadrado do terreno multiplicado pelo total da área das vagas não implantadas.

**§1º.** A contrapartida relativa ao não atendimento do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos pode ser dispensada na hipótese de as vagas não implantadas serem disponibilizadas em terreno próximo, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação a ser regularizada, desde que essa medida não gere desconformidade do imóvel receptor em relação à legislação urbanística municipal vigente.

**§2º.** O terreno de que trata o parágrafo anterior deverá ser de propriedade do requerente da regularização e estar vinculado à edificação regularizada, conforme registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 80.** São passíveis de regularização, a título gratuito, as sacadas, varandas e marquises existentes que extrapolam o limite do terreno, desde que atendam, cumulativamente, as seguintes condições:

I - se restrinjam ao seu fim específico;

II - não ultrapassem a largura/ alinhamento da calçada;

III - não prejudiquem o fluxo do trânsito de veículos no local;

IV - em caso de esquinas cada caso deverá ter anuência do DEMUTRAN;

V - respeitem a altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível da rua;

VI - Não impeçam a locomoção de pedestres e não restrinja o uso ou reduza a largura das calçadas fronteiriças.

**Parágrafo único.** No caso de edificação situada em Zona de Proteção Cultural em que a desconformidade em relação à altura máxima permitida se der em função da existência de espaço

aberto coberto conhecido como “terraço paulista”, será possível a regularização mediante a adoção das seguintes medidas, cumulativamente, sem prejuízo de outras exigências do órgão competente para análise relativa a patrimônio cultural:

I - remoção do pavimento identificado como “terraço paulista”;

II - no caso em que o cumprimento da medida indicada no inciso anterior não seja suficiente para atender plenamente a altura máxima da edificação permitida em lei, dada pelo gabarito, deverão ser aplicados complementarmente os critérios indicados no *caput* deste artigo para recolhimento de valor em reais a título de contrapartida.

### Seção III

#### Da Regularização de Elementos que Extrapolam o Limite do Terreno

**Art. 81.** São passíveis de regularização, a título gratuito, as sacadas, varandas e marquises existentes que extrapolam o limite do terreno, desde que:

- a) se restrinjam ao seu fim específico;
- b) não ultrapassem 2/3 (dois terços) da largura do passeio, até o limite de 1,30 m (um metro e trinta centímetros), medida para projeção do elemento sem que exista estrutura no espaço público
- c) respeitem a altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível da calçada.
- d) Não impeçam a locomoção de pedestres e não restrinja o uso ou reduza a largura das calçadas fronteiriças.

**§ 1º.** Não são passíveis de regularização os avanços horizontais utilizados como complemento de cômodo de edificação residencial ou não residencial.

**§ 2º.** As varandas, sacadas e marquises deverão obedecer às normas de segurança e não devem constituir obstáculos para colocação de placas, passagem de rede elétrica e outras ações eventualmente necessárias a serem executadas no logradouro público pela Administração Pública Municipal.

**§ 3º.** A regularização de que trata este artigo possui caráter precário, podendo ser revogada unilateralmente a qualquer momento desde que haja fundamentado interesse da Administração

Pública sobre a área edificada, sem ônus financeiro para o Município.

§ 4º As áreas das varandas, sacadas e marquises não comporão o cômputo da área construída para fins de regularização edilícia.

## Seção IV

### Da Estremação

**Art. 82.** Estão sujeitas a aprovação pelo poder público municipal a extremação de imóvel urbano, da qual resulte outra unidade imobiliária autônoma edificada ou não.

**Art. 83.** A extremação urbana é o procedimento registral de especificação ou individualização de fração ideal em imóvel urbano, que será instruído com a licença respectiva emitida pela Administração Pública Municipal.

**Parágrafo único.** A extremação urbana será admitida:

I - após a obtenção da licença para desmembramento do solo, quando as frações a serem especializadas atenderem aos parâmetros urbanísticos vigentes.

II - após a finalização do procedimento de Reurb e emissão de CRF, quando as frações a serem especializadas não atenderem aos parâmetros urbanísticos vigentes.

III - quando derivadas de ações de extinção de condomínio, divisórias, inventários ou qualquer outro procedimento judicial ou administrativo com propósito de individualizar parte do imóvel.

## Seção V

### Dos Procedimentos

**Art. 84.** Para dar início ao processo de regularização edilícia, o proprietário do imóvel deverá manifestar seu interesse mediante protocolização de requerimento no serviço de protocolo do Município, juntando os documentos enumerados no anexo 2 desta lei ou complementares a serem definidos em decreto regulamentador.

**Art. 85.** Durante o exame da documentação apresentada, o setor competente da Administração Pública Municipal poderá, caso necessário:

I - solicitar ao interessado informações, documentos ou desenhos adicionais, visando ao esclarecimento de dúvidas ou à melhor instrução do processo;

II - promover vistoria do imóvel que se pretende regularizar.

III - indicar as adequações que, por ventura, entender necessárias à aprovação da edificação.

**Art. 86.** Caso a edificação a ser regularizada se enquadre em uma das hipóteses previstas no artigo 61 desta Lei, o setor responsável da Administração Pública Municipal deverá solicitar a prévia anuência ou autorização do órgão competente.

**Art. 87.** Ao final do processo para edificação regularizada, conforme disposição desta Lei será procedida inspeção no imóvel e, estando em conformidade, emitido o “Habite-se” pela Administração Pública Municipal.

**Art. 88.** No caso específico de regularização de varandas, sacadas, marquises, rampas e degraus, o proprietário do imóvel deverá apresentar à Administração Pública Municipal termo de compromisso assinado no qual reconhece o caráter precário da permissão concedida e a possibilidade de sua revogação unilateral pela Administração Pública Municipal.

**Art. 89.** Concluída a regularização, qualquer alteração posterior na edificação deverá se enquadrar nos critérios e normas da legislação urbanística municipal vigente, inexistindo qualquer prerrogativa que venha beneficiar o proprietário.

#### Título IV

##### Das Disposições Finais

**Art. 90.** Os valores referentes a contrapartidas previstas nesta Lei serão expressos em UPFM e estarão sujeitos a redutores escalonados na forma do artigo 91.

**Art. 91.** O contribuinte que optar pela regularização da edificação com base nesta Lei terá descontos progressivos na seguinte proporção:

| Ano de Regularização | Desconto na contrapartida |
|----------------------|---------------------------|
|----------------------|---------------------------|

|           |     |
|-----------|-----|
| 2024/2025 | 80% |
| 2026      | 60% |
| 2027      | 50% |
| 2028      | 30% |
| 2029      | 20% |

§ 1º. O ano da regularização é considerado pela data de protocolo do processo na Prefeitura.

§ 2º. O Poder Executivo deve esclarecer à população sobre os prazos de descontos para a regularização das edificações.

**Art. 92.** O Poder Executivo regulamentará procedimentos, definirá órgãos auxiliares e competências complementares, bem como adotará os meios administrativos necessários à aplicação desta Lei.

**Art. 93.** São partes integrantes desta Lei, modelos exemplificativos dos formulários que poderão vir a ser adotados, nos seguintes Anexos:

I - Anexo 1 - Modelos documentais para Reurb, de caráter referencial;

II - Anexo 2 - Documentos necessários ao processo de regularização de edificação não enquadrada como de interesse social.

**Art. 94.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 95.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 156/2015.

**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, 12 de dezembro de 2023.

**Celso Cota Neto**

Prefeito Municipal

[ANEXOS](#)

## Legislação: Portarias

Legislação: Portarias

### PORTARIA Nº 017, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023.

*Designa comissões para conferência dos saldos contábeis e emissão de certidões da Prestação de Contas Anual - DCASP.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARIANA, CELSO COTA NETO, no uso de suas atribuições legais,

#### **RESOLVE:**

**Art. 1º.** Ficam criadas as Comissões Especiais responsáveis pelas conferências dos saldos contábeis e pela emissão de certidões que irão compor a prestação de contas do exercício financeiro de 2023 do município de Mariana.

**Art. 2º.** As referidas comissões têm finalidades e responsabilidades específicas, sendo constituídas e distribuídas da seguinte forma:

I - Comissão responsável pelo **inventário físico e financeiro dos valores em Tesouraria, dos valores do passivo circulante e não circulante, dos valores das contas representativas dos atos potenciais ativos e passivos:**

- a) Carlos Roberto da Silva
- b) Kátia Valadares Sampaio Rocha
- c) Marcelo Henrique Machado Silva Araújo

II - Comissão responsável pelo **inventário físico e financeiro dos valores dos materiais em almoxarifado, dos bens em uso, estocados, cedidos e recebidos em cessão, inclusive imóveis:**

- a) Allana Drumond Armond
- b) Ésio Geraldo de Freitas
- c) Renata Breguez Alves de Oliveira

**Art. 3º.** Os trabalhos das comissões terão início na data de publicação desta Portaria e encerrarão no dia **31 de março de 2024**.

**Art. 4º.** Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

***Registre-se, Publique-se, Cumpra-se.***

**Celso Cota Neto**

Prefeito Municipal

## **Licitações: Pregão Eletrônico**

### **Licitações: Pregão Eletrônico**

**Prefeitura Municipal de Mariana MG- Pregão Eletrônico N° 038/2023. Republicação.**  
**Objeto:** Contratação de empresa para prestação de serviços de telecomunicações SCM(Serviço de Comunicação Multimídia) em atendimento as unidades do poder municipal. Abertura: **03/01/2023** às **09:00min**. Edital e Informações, Praça JK S/Nº, Centro de 08:00 às 17:00horas. Site: [www.pmmariana.com.br](http://www.pmmariana.com.br), e-mail: [licitacaoprefeiturademariana@gmail.com](mailto:licitacaoprefeiturademariana@gmail.com). **Tel: (31)35579055.** Mariana 18 de dezembro de 2023.

## **Publicações Diversas: Extratos de Contratos e Convênios**

### **Publicações Diversas: Extratos de Contratos e Convênios**

**5º TERMO ADITIVO CONTRATO N° 225/2021 CONTRATADO (A):** CREDICAR LOCADORA DE VEICULOS LTDA **OBJETO:** Reajuste do valor contratual. **DATA:** 10/11/2023 **FUND. LEGAL:** Lei 8.666/93 e suas alterações. Celso Cota Neto - Prefeito Municipal.

**9º TERMO ADITIVO CONTRATO Nº 424/2019 CONTRATADO (A):** COOPERATIVA DE SERVIÇOS E TRANSPORTE DO BRASIL - CSTB **OBJETO:** Dilação De prazo por mais 02 meses **DATA:** 23/11/2023 **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 1401.15.452.0006.2.488-339039 1708 ficha 530 **FUND. LEGAL:** Lei 8.666/93 e suas alterações. Celso Cota Neto - Prefeito Municipal.

**2º TERMO ADITIVO CONTRATO Nº 137/2021 CONTRATADO (A):** CONSTRUTORA REMO LTDA **OBJETO:** Dilação de prazo por mais 12 meses. **DATA:** 24/10/2023 **FUND. LEGAL:** Lei 8.666/93 e suas alterações. Celso Cota Neto - Prefeito Municipal

**4º TERMO ADITIVO CONTRATO Nº 056/2022 CONTRATADO (A):** ÓPTICA MARIA CLARA LTDA **OBJETO:** Acréscimo de quantitativos de serviços. VALOR: R\$ 191.049,00 **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 0701.10.122.0024.2.433-339032 1708 ficha 1159. **DATA:** 23/11/2023 **FUND. LEGAL:** Lei 8.666/93 e suas alterações. Celso Cota Neto - Prefeito Municipal

**7º TERMO ADITIVO CONTRATO Nº 324/2018 LOCADOR (A):** AMANDA SOUZA ALMEIDA E OUTRA **OBJETO:** Dilação de prazo por mais 12 meses e reajuste do valor mensal do aluguel do imóvel. **DATA:** 29/11/2023 **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 0901.12.122.0018.2.087-339036 1500 ficha 349 **FUND. LEGAL:** Lei 8.666/93 e suas alterações. Celso Cota Neto - Prefeito Municipal