

## **LEI Nº. 534 DE 14 DE DEZEMBRO DE 2009**

Regulamenta o art. 58 da Lei Complementar nº. 29, de 28 de dezembro de 2006, que estabelece o Plano Diretor do Município de Ouro Preto, definindo as condições e os procedimentos para a regularização de imóveis construídos em desconformidade com as normas de uso e ocupação do solo.

O povo do Município de Ouro Preto, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei regulamenta o artigo 58 da Lei Complementar nº. 29, de 28 de dezembro de 2006, que estabelece o Plano Diretor do Município de Ouro Preto.

Art. 2º Os proprietários ou os possuidores de imóveis com edificações concluídas até 28 de dezembro de 2006 poderão requerer sua regularização.

Parágrafo único. A regularização poderá ser procedida com a remissão das penas previstas na Lei Complementar nº. 30, de 28 de dezembro de 2006, ou com a substituição das mesmas, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 3º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, quando, apesar de não atenderem às normas da legislação de uso e ocupação do solo, tenham condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de estabilidade e de habitabilidade.

§1º Exclusivamente para os fins desta Lei, considera-se concluída a edificação cuja área, objeto de regularização, esteja com as paredes erguidas, as esquadrias instaladas e a cobertura executada.

§2º Conforme o caso, a Prefeitura exigirá obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso, além de adequações na volumetria e fachadas das edificações, considerando o entorno e as visadas do conjunto tombado e dos bens de interesse cultural.

§3º Para a execução das obras referidas no §2º deste artigo, será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

§4º O não atendimento às exigências referidas no §2º deste artigo implicará no indeferimento do pedido de regularização, com a aplicação das penalidades previstas na Lei Complementar nº. 30/2006.

§5º Qualquer modificação, intervenção ou acréscimo em construções já existentes, após 28 de dezembro de 2006, será analisado de acordo com os parâmetros vigentes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 4º Serão consideradas passíveis de regularização as construções cuja Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento não ultrapassem 25% e 50%, respectivamente, os índices permitidos para a Zona em que estão localizadas, observado o disposto no art. 5º desta Lei.

Art. 5º O descumprimento do percentual de permeabilidade exigido na Lei vigente poderá ser regularizado se uma das seguintes exigências for atendida:

I - reserva de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do terreno para a permeabilização nos terrenos localizados em ZPAM, e 10% (dez por cento) nos terrenos localizados nas demais zonas;

II - construção de reservatório para a captação e/ou de sistemas de infiltração de águas pluviais;

III - assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental, previsto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades, com o órgão ambiental competente.

§1º O atendimento do estabelecido nos incisos I e II deste artigo será efetivado mediante demonstração gráfica e declaração em planta, feito pelo proprietário, devidamente assinada por profissional responsável pelo projeto.

§2º Para os casos em que seja desaconselhável a permeabilidade do terreno, deve ser apresentado laudo técnico acompanhado por Anotação de Responsabilidade Técnica/A.R.T., devidamente registrado no CREA/MG, conforme previsto na Lei Complementar nº 30/06.

§3º Ficará a cargo da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano definir qual das exigências previstas nos incisos I a III deste artigo deverá ser atendida em cada caso.

Art. 6º Visando preservar a horizontalidade dominante dos conjuntos urbanos de Ouro Preto, não serão consideradas passíveis de regularização edificações cuja altura seja superior a 15,00 m (quinze metros) em perímetros tombados e a 18,00m (dezoito metros) nas demais áreas.

Parágrafo único. Altura é a distância vertical entre o ponto mais alto da edificação, incluído o telhado, e a cota altimétrica da implantação da edificação no terreno.

Art. 7º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na referida zona, de acordo com a Lei Complementar nº 30/2006.

§1º Poderão ser regularizadas as edificações que abriguem usos não-conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido.

§2º A regularização da edificação não a regulariza quanto ao seu uso, dependendo esta de alvará específico, e não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 8º A regularização de edificação destinada a uso não residencial ou potencialmente poluidor e/ou degradador somente será permitida mediante processo de licenciamento da atividade, respeitando-se as devidas competências.

Art. 9º Dependão de prévia anuência do órgão ou entidade competente, sem prejuízo às demais exigências desta Lei, a regularização das edificações enquadradas nas seguintes situações:

I – tombadas, inventariadas ou contidas em perímetro de tombamento ou localizadas em perímetro de entorno de bem tombado;

II – situadas em área de risco, encostas e/ou sujeitas a inundação;

III – situadas em áreas de proteção ambiental;

IV – situadas em Áreas de Preservação Permanente - APP;

V – considerados Polos Geradores de Tráfego;

VI – que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental e/ou urbanístico.

Art. 10. Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estejam edificadas, total ou parcialmente, em logradouros públicos, inclusive passeios, e terrenos públicos, ou que avancem sobre eles, salvo os casos passíveis de legitimação de posse, ouvindo nesses casos o órgão competente;

II - se enquadrem em qualquer uma das seguintes situações:

a) os requerentes não tenham pagado a multa, conforme disposto na seção II do Capítulo II desta Lei;

b) estejam situadas em áreas de risco e o laudo geotécnico desaconselhe à edificação no local;

c) estejam implantadas em parte de lote que não tenha sido regularmente desmembrado.

III - estejam situadas em Áreas de Preservação Permanente e não se qualifiquem ao licenciamento específico de intervenção nas mesmas, ou estejam situadas em faixas não edificáveis junto à nascente, represa, lago, lagoa, córrego, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galeria, canalização, linha de transmissão de energia de alta tensão, ferrovias e rodovias;

IV - estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei específica;

V - sobre as quais exista litígio.

Art. 11. Sempre que for necessário, para preservar o conjunto arquitetônico e urbanístico, será exigido projeto paisagístico para as áreas livres dos terrenos localizados em perímetro de tombamento ou entorno de bens tombados, bem como para outras áreas em que se constatarem relevante interesse cultural ou paisagístico.

Art. 12. Não serão dispensadas a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e a adoção de medidas mitigadoras para os casos previstos nas Leis Complementares Municipais nº 29/06 e 30/06.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS FORMAS DE REGULARIZAÇÃO**

#### **Seção I**

##### **Da regularização não onerosa**

Art. 13. Atendida as demais exigências desta Lei, a edificação poderá ser regularizada com a remissão das penalidades previstas na Lei Complementar nº. 30/2006, se satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

- I . destinar-se exclusivamente ao uso residencial;
- II . ter área total construída igual ou inferior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
- III . seu proprietário não possua outro imóvel no Município;
- IV. O proprietário se enquadre nos critérios sócio-econômicos estabelecidos no Programa Bolsa-Família.

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

§2º A remissão de que trata este artigo não implica na isenção do pagamento das taxas relativas à emissão de documentos pela Prefeitura de Ouro Preto.

§3º A remissão de que trata este artigo estende-se à regularização de edificação de relevante interesse público, destinada a uso coletivo.

## **Seção II**

### **Da regularização onerosa**

Art. 14. A edificação que não se enquadrar no disposto da seção anterior poderá ser regularizada com a substituição da penalidade prevista na Lei Complementar nº 30/2006 por multa, calculada nos termos dessa seção, desde que atendidas as demais exigências desta Lei.

Parágrafo único. O valor da multa corresponderá ao somatório dos valores calculados para cada irregularidade constatada, de acordo com o que dispõe esta seção.

Art. 15. Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I – C= contrapartida;
- II – Vt = valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do terreno com base na Planta Genérica de Valores adotada pelo Município para cobrança do ITBI;
- III – Ac = área construída excedente (em metros quadrados);
- IV – Ap = área de projeção excedente (em metros quadrados);
- V – H = altura excedente.

Art. 16. Para a regularização de construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será cobrado o valor em reais correspondente à fórmula:  $C = 0,05 \times Vt \times Ac$ .

Art. 17. Para a regularização da ocupação de terreno com projeção acima do permitido pela Taxa de Ocupação será cobrado o valor em reais correspondente à fórmula:  $C = 0,05 \times Vt \times Ap$ .

Art. 18. Para a regularização de edificação cuja altura máxima na divisa exceda o permitido na lei, será cobrado o valor em reais correspondente à fórmula:  $C = Vt \times H$ .

### **CAPÍTULO III**

#### **DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA**

Art. 19. A regularização das edificações de que cuida esta Lei dependerá da apresentação, à Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, dos seguintes documentos:

I – requerimento, através de formulário específico definido pelo Secretário Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano por meio de portaria, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se pela veracidade das informações e pelo atendimento aos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

II – declaração de que não há litígio pendente sobre o imóvel;

III – cópia da inscrição do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício de 2006 ou anterior, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído, ou outro documento que comprove a existência da edificação em data anterior a 2006.

IV – comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) da taxa de expediente;

b) da multa específica exigida para a regularização, conforme as disposições da seção II do capítulo II desta Lei;

c) cópia do comprovante de pagamento do ISSQN do Responsável Técnico junto a Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

V – cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, em nome do interessado, tais como escritura ou contrato de compra e venda;

VI – levantamento arquitetônico da edificação devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

VII – anuência do condomínio, quando for o caso;

VIII – relatório fotográfico conforme roteiro fornecido pelo Município;

IX – cópia de documento que comprove a regularidade de parte da construção existente, se houver, expedido até a data da publicação desta Lei;

X – projeto paisagístico, quando for o caso;

XI – laudo geotécnico para edificações implantadas em terrenos em área de Risco 3, conforme Carta Geotécnica de Ouro Preto e suas atualizações;

XII – cópia da A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente registrada no CREA pelos respectivos responsáveis técnicos;

XIII – E.I.V., quando for o caso;

XIV – laudo técnico que ateste a estabilidade e a integridade da edificação, devidamente registrado no CREA/MG;

XV – autorização ambiental, quando for o caso.

Art. 20. Após a constatação, por meio de vistoria, da conclusão das obras em perfeita obediência ao projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, será considerado concluído o processo e regularizada a edificação.

Parágrafo único. Regularizada a edificação, será emitido o Habite-se

## **CAPÍTULO IV**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 21. O prazo para requerer a regularização da edificação será de 36 (trinta e seis ) meses, contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 22. A Prefeitura, por intermédio da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, responsável pela análise dos processos de regularização, bem como do setor de fiscalização, poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, segurança de uso das edificações e respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação, sem prejuízo das demais consequências administrativas, cíveis e penais.

Art. 23. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, Patrimônio Cultural da Humanidade, 14 de Dezembro de 2009, duzentos e noventa e oito anos da Instalação da Câmara Municipal e vinte e nove anos do Tombamento.

**Angelo Oswaldo de Araújo Santos**  
Prefeito de Ouro Preto

**Projeto de Lei nº73/2009**  
**Autoria: Prefeito Municipal**