



LEI COMPLEMENTAR Nº 147 DE 15 DE MARÇO DE 2024

Institui a Outorga Onerosa para Regularização das Construções e Edificações do Município de Januária/MG e dá Outras Providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JANUÁRIA/MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações já construídas, independentemente do ano que ocorreu o início da respectiva construção, desde que a referida edificação tenha sido iniciada anteriormente à data da publicação da presente Lei Complementar, e que atenda aos seguintes requisitos:

I - o proprietário ou possuidor do imóvel apresente requerimento com os documentos necessários para construções;

II - o Município autorize proceder à regularização das construções das categorias de usos residencial, comercial, de serviços, misto, institucional e industrial;

III - as edificações apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

Art. 2º A regularização das edificações enquadradas nas situações a seguir descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente quando se tratar de:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situada em áreas de proteção, conservação e recuperação ambiental;

III - estejam localizadas em áreas de preservação permanente, logradouros e terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

IV - estejam localizadas em faixas não edificáveis, conforme a legislação vigente;

V - estejam construídas em lotes irregulares, conforme a legislação vigente.

Art. 3º Será admitida a regularização, nos termos desta Lei Complementar, das edificações que estejam em desconformidade com a relação aos índices urbanísticos, representados pela taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e de parâmetros de implantação, como recuo frontal e vãos de iluminação e ventilação.

§1º No caso de regularização de edificações em desdobro e/ou remembramento de lotes, as áreas deverão atender as dimensões e testadas mínimas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sendo admitida a desconformidade em relação aos índices urbanísticos aplicáveis às edificações que estejam inseridas em lote mínimo, devendo ser apresentada matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§2º Na hipótese de lotes com divergências de áreas entre as medidas do local e do documento de propriedade, para mais ou menos, independentemente do percentual, deverão ser indicadas no projeto as medidas reais e as medidas do documento, bem como no quadro de áreas a metragem quadrada do terreno, de acordo com o local e o documento, sendo que os índices urbanísticos serão calculados sobre a área existente na localidade.

§3º Será permitida a regularização de edificações concluídas em um mesmo lote sem área mínima para desdobro, em forma de condomínio, de acordo com a legislação vigente.

Art. 4º A regularização das edificações dependerá da apresentação de requerimento, instruído com os seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

I - cópia do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído, devidamente quitados;

II - cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse regular do imóvel, por meio de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou contrato de compra e venda, declaração de posse ou respectiva transmissão, desde que seja apresentada a cadeia dominial do respectivo imóvel;

III - projeto arquitetônico apresentado em duas vias e acompanhado da respectiva Termo de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado e registrado perante os órgãos competentes.

§1º Não será aceito requerimento desacompanhado de todos os documentos exigidos neste artigo.

§2º Poderão ser admitidas correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido.

Art. 5º A regularização das edificações, de que trata a presente Lei Complementar, será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá sobre o excedente da área construída conforme a legislação vigente.

§1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme o valor do metro quadrado do terreno avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Januária.

§2º Para os casos que se enquadrem em: vão de iluminação e ventilação e afastamento frontal, a contrapartida financeira relativa à outorga onerosa será calculada conforme 2% (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel.

§3º A título de compensação urbanística, será aplicado o fator de regularização igual a 1,0 (um), que multiplicará o valor avaliado pela Comissão.

§4º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 12 (doze) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.

§5º Para os casos que se enquadrem no caput deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

Art. 6º O Município, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA,

em 15 de março de 2024.

MAURÍCIO ALMEIDA DO NASCIMENTO

Prefeito Municipal

CHRISTIANO MACIEL CARNEIRO

Secretário Municipal de Administração