



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO

**LEI Nº 5.125, DE 03 DE AGOSTO DE 2009.**

**Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.**

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

Art. 2º - Para efeito da aplicação do disposto nesta Lei, as citações nela contidas, referentes a parâmetros de parcelamento do solo, correspondem ao definido nas Leis nº 2.429, de 27 de dezembro de 1982 e 3.003, de 13 de novembro de 1991 e as citações referentes a edificações correspondem ao definido na Lei nº 359, de 15 de julho de 1957, Código de Obras, e suas modificações posteriores:

Parágrafo único - Os imóveis situados na área central do Município, conforme definido pelo § 1º do art. 11 da Lei Complementar nº 004, de 12 de julho de 1999, e que se encontrem em desacordo com as suas disposições poderão ser regularizados, mediante uma compensação maior, em valores a serem definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente.

Art. 3º - Caberá à Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente coordenar os processos de regularização de parcelamentos do solo e de edificações, com a colaboração das Secretarias de Planejamento, de outros órgãos do Executivo e, especificamente, da Secretaria Municipal de Fazenda, na avaliação dos imóveis, quando estes não constarem do Cadastro Tributário Imobiliário Municipal.

Parágrafo único - O valor venal de que trata esta Lei corresponde à somatória dos valores venais do terreno e das edificações nele existentes, constantes do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

**CAPÍTULO II  
DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS**

Art. 4º - Não é passível de regularização parcelamento em área de risco ou naquela considerada *non aedificandae*, conforme análise da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente.



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 5º - Na regularização de parcelamento poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região e apreciação da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente.

Art. 6º - Para efeito da regularização de que trata esta Lei, parcelamento do solo não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 7º - Podem propor a regularização de parcelamento do solo:

I - o proprietário;

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

III - o Executivo, nos termos da legislação pertinente.

§1º - Independentemente da iniciativa de regularização do parcelamento, certidão emitida pelo Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade, sem, com isso, caracterizar o reconhecimento do Município quanto ao domínio.

§2º - As pessoas de que tratam os incisos I e II do "caput" deste artigo poderão ser representadas por Procurador devidamente constituído.

Art. 8º - O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Executivo, que:

I - fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;

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

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

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

Art. 9º - A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

Art. 10 - O protocolo ou a aprovação de parcelamento do solo de glebas a serem regularizadas não eximem a responsabilidade do parcelador pelo cumprimento do disposto no art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

Art. 11 - A diferença de até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas, nos termos do art. 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO

Art. 12 - É permitida a regularização, no todo ou em parte, dos parcelamentos de que trata esta Lei.

Art. 13 - Poderão ser regularizados os parcelamentos do solo comprovadamente existentes até a data de publicação desta lei, que estiverem em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

§1º - Para os efeitos da regularização referida no *caput* deste artigo, entendem-se por existentes os parcelamentos que já possuíam acesso, ainda que não urbanizado, ao(s) lote(s) implantado(s).

§2º - A comprovação da existência dos parcelamentos será feita por meio de um dos seguintes instrumentos, desde que sejam anteriores a data de publicação desta lei:

- I - lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal;
- II - levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura de Conselheiro Lafaiete, ou outro órgão oficial reconhecido por órgãos públicos, com referência da data do vôo;
- III - imagem de satélite com referência da data;
- IV - foto aérea com referência da data;
- V - conta de água, energia elétrica, telefone ou outro documento que sirva como comprovante de endereço;
- VI - notificação da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete;
- VII - cadastro escolar, cadastro em posto de saúde, ou outro documento expedido pelo Executivo;
- VIII - documento cartorial de propriedade, onde conste a descrição física do imóvel, acompanhado da planta de origem, quando for o caso.

§3º - Para os fins de aplicação desta Lei considera-se que os documentos constantes dos incisos I, II, III e IV do § 2º deste artigo integram o Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 14 - Para os casos de regularização de parcelamento do solo, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - requerimento para regularização;
- II - informação básica para parcelamento do solo;
- III - levantamento do parcelamento implantado, devidamente cotado na escala 1:1000;
- IV - documento que represente a compra do lote;
- V - certidões e laudos de acordo com exigência dos órgãos competentes;
- VI - pesquisa do registro de origem do parcelamento do solo;
- VII - comprovante de recolhimento dos preços públicos relativos à regularização.

Art. 15 - A aprovação dos parcelamentos de que trata esta Lei será efetuada por decreto do Executivo Municipal.

§1º - O disposto no *caput* deste artigo estende-se ainda aos desmembramentos que implicarem em parcelamento de área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), e aos parcelamentos vinculados.

§2º - Uma vez aprovado o parcelamento, deverá ser expedida, pelo Executivo, a Certidão de Origem com a informação de que se trata de regularização de parcelamento do solo.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO

**CAPÍTULO III**  
**DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**Seção I**

**Das Disposições Gerais**

Art. 16 - Poderão ser regularizadas as edificações comprovadamente existentes até a data de publicação desta lei, que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

§1º - Na regularização das edificações serão considerados os parâmetros da Lei de Parcelamento do Solo e do Código de Obras vigente à época da solicitação.

§2º - Os acréscimos de área edificada, posteriores à data de publicação desta lei, não serão objeto da regularização prevista nesta Lei.

§3º - Para os efeitos da regularização, entende-se por existente a edificação que estava com as paredes erguidas e a cobertura executada na data de publicação desta lei ou a obra paralisada por notificação do Executivo, com recurso para enquadramento na mesma.

§4º - A comprovação da existência da edificação será feita por meio de um dos seguintes documentos:

I - lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal;

II - levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete ou outro órgão oficial reconhecido por órgãos públicos, com referência da data do vôo;

III - imagem de satélite com referência da data;

IV - foto aérea com referência da data;

V - laudo do Instituto de Geociências Aplicadas - IGA;

VI - laudo de vistoria ou notificação da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete;

VII - Certidão Negativa de Débito - CND, da obra;

VIII - laudo emitido pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais - CREA/MG;

IX - declaração por escrito de no mínimo 2 (dois) proprietários vizinhos;

X - termo de recebimento provisório de obra, para edificações públicas.

§5º - Para os fins de aplicação desta Lei considera-se que os documentos constantes dos incisos I, II, III e IV do § 4º deste artigo integram o Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 17 - É passível de regularização a edificação que atenda a, pelo menos, uma das seguintes condições:

I - fazer parte de parcelamento aprovado;

II - ter existência anterior à data de publicação desta lei comprovada por meio de documentos, como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda.

§1º - Para que neles seja admitida a edificação, os lotes previstos no inciso II devem ter frente mínima de 5,00 m (cinco metros), voltada para logradouro público aprovado.

§2º - A edificação situada em lote não aprovado poderá ser regularizada concomitantemente à regularização do parcelamento do solo, desde que conste, na abertura do processo, a devida solicitação e que sejam apresentados todos os documentos necessários à regularização que se pretende, conforme estabelecido nesta Lei.

§3º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio ou serviços de materiais perigosos não licenciados somente será permitida mediante processo



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

concomitante de licenciamento da atividade, considerando-se como materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis ou explosivos.

§4º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

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

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

§5º - A regularização das edificações destinadas a usos e atividades regidas por legislação específica dependerá da apresentação, junto à Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, no ato do requerimento, da prévia anuência ou autorização dos órgãos competentes.

Art. 18 - Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I - estejam implantadas em áreas de risco, conforme avaliação realizada pelo Executivo;

II - estejam implantadas em áreas consideradas *non aedificandae*, de acordo com a legislação pertinente, conforme levantamento realizado pelo Executivo;

III - estejam implantadas em áreas públicas, inclusive as destinadas à implantação de sistema viário, conforme levantamento realizado pelo Executivo;

IV - estejam implantadas em áreas de projetos viários prioritários, nos termos da legislação urbanística;

V - estejam *sub judice* em decorrência de litígio entre particulares relacionado à execução de obras irregulares, conforme consulta realizada pelo Executivo.

Art. 19 - Para efeito da regularização de que trata esta Lei, edificação não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 20 - A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§2º - Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel.

§3º - A avaliação do imóvel, edificação ou terreno será feita pelo Órgão Competente do Município, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, no ano em que o imóvel for vistoriado.

Art. 21 - Será exigida anuência do proprietário do imóvel vizinho para o caso em que a edificação apresente vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa.

## Seção II

### Dos Processos de Regularização de Edificações

Art. 22 - A avaliação do imóvel para fins de enquadramento nas categorias desta Lei deverá ser feita nos casos de não haver lançamento de IPTU para o imóvel ou de constar na guia de recolhimento como lote vago.



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

§1º - A avaliação de imóvel sem lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal será feita pelo Órgão competente do Município, que indicará o valor venal do imóvel e o valor venal do metro quadrado do terreno, conforme critério de avaliação utilizado para o cálculo do IPTU no ano em que o imóvel for vistoriado.

§2º - A avaliação do valor venal do imóvel que conste na guia de IPTU como lote vago será feita pelo Órgão competente do Município, com base em mapeamento discriminativo do valor venal médio do metro quadrado de construção, por tipo de imóvel, com base no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal de 2008.

**Seção III**  
**Da Regularização de Caráter Social e Pública**

Art. 23 - Independentemente de solicitação ou de protocolação de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), localizadas em lotes com lançamento fiscal para o exercício de 2009, no qual conste esse valor, salvo se:

I - se enquadrem no § 4º do art. 17 desta Lei;

II - se enquadrem no art. 18 desta Lei;

III - apresentem área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;

IV - contrariem a legislação federal ou estadual vigente;

V - seja o proprietário do imóvel possuidor de mais de um lote no Município.

§1º - As edificações mencionadas nos incisos I, III e IV do *caput* poderão ser regularizadas nos termos do art. 24 e da Seção IV desta Lei, e as edificações que se enquadrem no inciso V poderão ser regularizadas de acordo com o disposto no art. 27 desta Lei.

§2º - Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no endereço de entrega da notificação-recibo do IPTU.

§3º - Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade a Certidão de Baixa de Construção e Habite-se emitida pelo Executivo.

§4º - Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos nos incisos do *caput* deste artigo, o Certificado de Regularidade, expedido automaticamente, será declarado nulo e serão aplicadas as sanções cabíveis.

§5º - Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o *caput* deste artigo, decorrente da legislação edilícia e de parcelamento do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§6º - O disposto no § 4º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam *sub judice*, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§7º - Por opção do interessado, poderá ser requerido "visto em planta", conforme os procedimentos previstos na Seção III deste Capítulo.

§8º - Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não serão cobrados quaisquer tipos de taxa ou preço público referentes à regularização pretendida.

§9º - Em caso de edificação situada em terreno não aprovado, a regularidade da edificação será efetivada por iniciativa do Executivo concomitantemente à regularização do parcelamento do solo.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO

Art. 24 - Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, nos termos desta Lei, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:

I - destinada ao uso exclusivamente residencial, excluídos os casos enquadrados no art. 23 desta Lei;

II - destinada ao uso misto que apresente o uso residencial referido no inciso I deste artigo e o uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 3º do art. 17 desta Lei;

III - destinada a uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 3º do art. 17 desta Lei.

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

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

Art. 25 - Para os casos previstos nesta Seção, serão analisados os seguintes documentos:

I - requerimento para regularização;

II - projeto em meio digital e peças gráficas em 1 (uma) via composta de planta de situação e cadastro fotográfico da edificação;

III - memória de cálculo de áreas com descrição dos usos e das áreas por pavimento;

IV - guia de IPTU do ano de solicitação da regularização, relativo ao imóvel, se houver;

V - certidão de feitos ajuizados.

Parágrafo único - Por interesse do proprietário, poderá ser apresentado projeto completo para ser visado.

Art. 26 - Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor, por meio de procedimento simplificado, nos termos do disposto nesta Lei.

§1º - Para os casos previstos no "caput" deste artigo, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento para regularização;

II - projeto em meio digital e peças gráficas em 1 (uma) via composta de planta de situação e cadastro fotográfico assinadas pelo proprietário, possuidor, ou seu representante legal, devendo ainda constar na planta a identificação das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso;

III - memória de cálculo de áreas, com descrição dos usos e das áreas por pavimento;

IV - laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado e com ART, que ateste a eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico, com exceção para os casos de edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes.

§2º - Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida.



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Seção III**  
**Das Demais Regularizações**

Art. 27 - A edificação passível de regularização, nos termos definidos por esta Lei e que não se enquadrem no disposto na Seção III deste Capítulo, poderão ser regularizadas por meio de procedimentos simplificados definidos nesta Lei.

Art. 28 - Para os casos previstos nesta Seção, de acordo com o art. 27 desta Lei, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento para regularização;

II - laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado e com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, que ateste a eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico, com exceção para os casos de edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes;

III - informação básica;

IV - projeto em meio digital e peças gráficas em 2 (duas) vias compostas de planta de situação, planta dos pavimentos ou do pavimento-tipo, dois cortes da edificação, planta de cobertura e fachada, assinadas pelo proprietário, possuidor, ou seu representante legal, devendo ainda constar nas plantas a identificação das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso;

V - memória de cálculo de áreas;

VI - comprovante de recolhimento dos preços públicos relativos à regularização;

VII - certidão de feitos ajuizados;

VIII - requerimento de Alvará de Localização, consulta prévia, documentos pertinentes à consulta, assim como outros documentos necessários definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, para o caso de edificações que se enquadrem no § 3º do art. 17 desta Lei;

IX - guia de IPTU referente ao ano de solicitação da regularização, relativo ao imóvel, se houver.

Art. 29 - Os valores a serem recolhidos na regularização da edificação, serão calculados pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente.

Art. 30 - O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, conforme definido na Lei Municipal nº 4.322, de 11 de agosto de 1999, será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno.

Art. 31 - Os demais parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor serão considerados regularizáveis independentemente da cobrança de preço público.

**CAPÍTULO IV**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 32 - Fica o Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica e jurídica, nos processos de que trata esta Lei, para os munícipes



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO

que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas, que possuam um único imóvel no Município, cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Art. 33 - O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, referente aos custos e encargos decorrentes da regularização, nos termos da Legislação Tributária Municipal.

Art. 34 - A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

Art. 35 - Os órgãos competentes deverão se manifestar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sobre regularizações de parcelamentos do solo e edificações situadas em Zona de Preservação Ambiental, áreas tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida.


Art. 36 - O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 37 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS 03 DIAS DO MÊS DE AGOSTO DE 2009.

  
JOSE MILTON DE CARVALHO ROCHA  
Prefeito Municipal

  
JORCELINO DE OLIVEIRA  
Procurador Municipal

  
FRANCISCO MARTINS COSTA  
Secretário Municipal de Obras e Meio Ambiente