LEI COMPLEMENTAR Nº 164, DE 30 DE MAIO DE 2022.

Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações realizadas sem prévia licença da Prefeitura de Juiz de Fora e que não se enquadram nas Leis Municipais ns 6.909 e 6.910, de 31 de maio de 1986.

Substitutivo ao Projeto nº 5/2022, de autoria dos Vereadores Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal e Zé Márcio.

O Presidente da Câmara Municipal de Juiz de Fora, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o disposto nos §§ 3° e 7º do art. 39 da Lei Orgânica do Município e nos §§ 3° e 7º do art. 188 do Regimento Interno, promulga a seguinte Lei Complementar, objeto de sanção tácita da Prefeita Municipal:

Art. 1º As construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações iniciadas até a data da publicação desta Lei Complementar e executadas sem o devido licenciamento da Prefeitura poderão ser regularizadas, desde que se encontrem concluídas e que sejam cumpridos os seguintes requisitos:

I - apresentação gráfica do levantamento arquitetônico da construção em arquivos digitais anexados na plataforma oficial da Prefeitura, sob requerimento próprio, devidamente assinado pelo responsável pelo levantamento, nos termos da legislação pertinente;

II - apresentação de declaração firmada pelo proprietário tomando ciência de que o poder público não se responsabiliza pela segurança e estabilidade do imóvel, em face da não apresentação de RT (Responsável Técnico) por sua execução;

III - apresentação do título de propriedade atualizado do imóvel em nome do requerente ou contrato/compromisso de compra e venda, acompanhado do título atualizado;

IV - inexistência de débito de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre o imóvel, verificado pela Prefeitura;

V - inexistência de débito de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) dos RTs envolvidos (pessoa física e/ou jurídica), verificado pela Prefeitura;

VI - apresentação de um comprovante de início da obra demonstrativo de ligação de água, luz, telefone; de matrícula no Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) em documento oficial expedido por órgãos públicos ou institucionais; de lançamento de IPTU; de prova aerofotogramétrica

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL
A validade das assinaturas poderão ser verificadas no endereço www.camarajf.mg.gov.br/sal/verificadoced, código verificador: 227478

Rua Halfeld, 955 - Fone: (32) 3313-4700
36016-000 - Juiz de Fora - Minas Gerais - Brasil
Home Page: www.camarajf.mg.gov.br *e-mail: camara@camarajf.mg.gov.br*

da existência da obra ou edificação, ou outros;

VII - quando se tratar de regularização de reforma ou modificação poderá ser apresentado como comprovante de início de obra documento fiscal de aquisição de material;

VIII - apresentação de documentos complementares que porventura se façam legalmente necessários.

§ 1º Poderão requerer os benefícios desta Lei Complementar, diretamente ou através de procuração específica, os legítimos proprietários do imóvel ou detentores do direito real de uso sobre o imóvel, devidamente documentados.

§ 2º Também poderão usufruir dos benefícios desta Lei Complementar os pedidos de regularização que, na data de sua entrada em vigor, encontrem-se em tramitação na Prefeitura ou que ainda não tenha sido quitada a taxa emitida, desde que o interessado assim o solicite.

Art. 2º A conclusão da obra, para fins de regularização, será comprovada através de vistoria realizada pelo setor competente da Prefeitura.

Parágrafo único. Poderão ser consideradas como obras concluídas as edificações em fase de acabamento, desde que se encontrem em uso.

Art. 3º Fica isenta do pagamento das taxas previstas no Código Tributário Municipal e das multas previstas nesta Lei Complementar a regularização das edificações unifamiliares, sendo única unidade no lote, com área máxima construída de até 100,00 m^2 (cem metros quadrados), situada nas áreas integrantes dos grupos A, B, C e D, relacionadas nos Anexos VII e VIII da Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009 e suas respectivas alterações, desde que o proprietário não possua outro imóvel inserido no perímetro urbano do Município.

Parágrafo único. Caberá à parte obter, junto aos cartórios de registros de imóveis da comarca, as respectivas certidões negativas para obtenção do benefício legal.

Art. 4º Fica isenta do pagamento das multas do Código Tributário previstas nesta Lei Complementar a regularização das edificações construídas e concluídas anteriormente à publicação da Lei nº 6.910, de 31 de maio de 1986, desde que devidamente comprovadas através de documento oficial expedido por órgãos públicos ou institucionais.

Art. 5º Para as edificações que não se enquadram nos arts. 3º e 4º da presente Lei Complementar os valores das multas serão calculados multiplicando-se a área a ser regularizada referente a cada parâmetro não atendido pela alíquota correspondente, constante do Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando da existência de mais imóveis no terreno que não seja objeto da regularização em questão, deverão ser figurados na situação/locação todos os contornos cotados das edificações existentes, descritos os números de unidades e pavimentos e delimitação dos usos privativos de cada unidade, para que o cálculo das multas se dê sobre a área de uso privativo de cada unidade.

Art. 6º Para o cálculo dos valores das multas deverá ser considerado:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL

A validade das assinaturas poderão ser verificadas no endereço www.camarajf.mg.gov.br/sal/verificadoced, código verificador: 227478

a) a região em que se localiza o imóvel, a saber, A, B, C e D, que se encontra relacionada nos Anexos V, VI, VII e VIII da Lei nº 11.925, de 2009 e suas respectivas alterações;

b) o valor do m^2 da edificação, utilizado no lançamento do IPTU, será referente ao exercício da data em que for solicitada a regularização do imóvel; e quando da existência de vários tipos de uso, será utilizado para cálculo das multas o valor do m2 da edificação em que o uso for de maior predominância.

Art. 7º O modelo urbanístico a ser adotado para as regularizações e para os cálculos de multas será em função dos afastamentos apresentados no projeto, e para as futuras construções o modelo a ser adotado será o determinado na regularização.

Parágrafo único. Quando o projeto de regularização em análise implicar na redução do modelo máximo permitido, adotado anteriormente para o projeto de construção aprovado, a multa referente ao coeficiente de aproveitamento será calculada com redução de 50% (cinquenta por cento) sobre a alíquota descrita no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 8º Sem prejuízo das demais obrigações previstas na presente Lei Complementar, têm sua regularização condicionada à prévia anuência ou autorização do respectivo órgão técnico competente as edificações:

I - tombadas ou relacionadas à preservação do patrimônio histórico cultural do Município;

II - situadas em faixas não edificáveis junto aos cursos d'água;

III - situadas em área de proteção dos aeroportos;

IV - consideradas pólos geradores de tráfego, tais como as definidas na Lei nº 6.910, de 1986, e suas alterações;

V - situadas em áreas atingidas por projetos de obras e melhoramentos viários previstos em Lei;

VI - especiais, assim consideradas aquelas em relação às quais sejam omissas as Leis nºs 6.909 e 6.910, ambas de 31 de maio de 1986, e suas alterações;

VII - que, por força de legislação, precisem ser aprovadas por outro órgão não mencionado nos incisos anteriores;

VIII - com acessos de veículos que não atendam o art. 42, § 3º, da Lei nº 6.909, de 1986.

Parágrafo único. O órgão técnico competente poderá exigir do proprietário adequações na edificação como condição para prosseguimento do pedido de regularização.

Art. 9º Poderão ser regularizadas, desde que o proprietário se obrigue, mediante termo lavrado gravado na certidão de habite-se, a demolir, às suas expensas, quando assim lhe for exigido pelo Município, as edificações:

I - situadas em áreas de afastamentos frontais mínimos obrigatórios;

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL
A validade das assinaturas poderão ser verificadas no endereço www.camarajf.mg.gov.br/sal/verificadoced, código verificador: 227478

Rua Halfeld, 955 - Fone: (32) 3313-4700
36016-000 - Juiz de Fora - Minas Gerais - Brasil
Home Page: www.camarajf.mg.gov.br *e-mail: camara@camarajf.mg.gov.br*

II - situadas em áreas onde existe previsão legal de futuro alargamento do logradouro;

III - situadas em áreas não edificáveis junto às rodovias, estradas vicinais, estradas de ferro, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica;

IV - que possuam marquise que não atenda ao art. 50 da Lei nº 6.909, de 1986, ou quando localizadas em balanço sobre passeios públicos, desde que tenham altura mínima de 2,70m e recuo mínimo de 0,50m do meio fio, e comprovação de existência anterior à data da Lei Complementar nº 5, de 14 de novembro de 2013;

V - com balanço sobre o logradouro público a partir do 2º (segundo) pavimento, com altura mínima em relação ao meio fio de 2,70m e largura máxima de 0,80m.

§ 1º Também poderão ser regularizadas, mediante gravação na certidão de habite-se, as vagas de automóveis presas, no caso de pertencerem a unidades distintas.

§ 2º Poderão ser regularizadas as áreas privativas demarcadas nos pisos em ambientes de garagens coletivas, sendo que, para quaisquer alterações futuras nas áreas privativas demarcadas terá de ser requerida ciência do condomínio.

§ 3º Os casos omissos na presente Lei Complementar poderão ser regularizados, desde que com anuência dos setores técnicos da Prefeitura.

Art. 10 . Os proprietários de imóveis ou os detentores do direito real de uso sobre o imóvel cuja construção, reforma, modificação ou ampliação tenha sido iniciada até a data de publicação desta Lei Complementar poderão utilizar-se do dispositivo da transferência do potencial construtivo, nos termos da Lei Complementar nº 65, de 25 de julho de 2017, para regularizá-lo.

Parágrafo único. Havendo áreas irregulares excedentes após a aplicação da Lei Complementar nº 65, de 2017, essas serão regularizadas através da aplicação dos valores das multas calculadas na forma do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 11. As edificações com uso comercial, serviço, institucional e industrial, cujo porte não for permitido pelo zoneamento definido pela Lei nº 6.910, de 1986 e suas alterações, poderão ser regularizadas desde que comprovem sua existência e funcionamento por mais de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. Quando tratar-se de atividade caracterizada como pólo gerador de tráfego, deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), nos moldes da Lei Complementar nº 31, de 26 de outubro de 2015.

Art. 12. Poderão ser regularizados Postos de Abastecimentos de Veículos Automotores e Serviços, desde que já tenham obtido alvará de funcionamento anterior à publicação da Lei nº 8.118, de 17 de julho de 1992.

Parágrafo único. Os acessos, entrada e saída de veículos e a pavimentação destes acessos e passeio público deverão obedecer às diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Mobilidade Urbana.

Art. 13. Não serão regularizadas as edificações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL

A validade das assinaturas poderão ser verificadas no endereço www.camarajf.mg.gov.br/sal/verificadoced, código verificador: 227478

I - com infração do direito de propriedade;

II - com infração do direito de vizinhança (vãos a menos de 1,50m da divisa), exceto se assinado termo de responsabilidade pelo solicitante quanto às reclamações e conflitos futuros pelos confrontantes e certidão negativa de ações cíveis do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG);

III - sobre servidões ou faixas não edificáveis destinadas à passagem das redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, águas pluviais ou energia elétrica;

IV - que não atendam às limitações urbanísticas específicas estabelecidas nas Leis relativas às áreas definidas como zonas especiais, de acordo com os arts. 11 e 12 da Lei nº 6.910, de 1986 e suas alterações;

V - que se incluam nos casos tratados pelos incisos I a VIII do art. 6º, da Lei nº 6.908, de 1986 e suas alterações;

VI - cuja destinação de uso e porte não for permitida pelo zoneamento definido pela Lei nº 6.910, de 1986 e suas alterações, exceto os casos em que a edificação atenda ao art. 11.

Art. 14. Após o deferimento da regularização, o requerente será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, efetuar o pagamento das taxas e multas previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º Ultrapassado o prazo previsto no **caput** deste artigo, o débito será inscrito em dívida ativa e cobrado judicialmente.

§ 2º O pagamento das taxas e multas poderá ser parcelado, nos moldes previstos na Lei nº 10.450, de 07 de maio de 2003, e suas eventuais alterações.

§ 3º Para requerimentos protocolados até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei, será concedido o desconto de 50% (cinquenta por cento) no valor das taxas e multas para pagamento à vista.

§ 4º Após o prazo estipulado no parágrafo anterior, será concedido o desconto de 10% (dez por cento) no valor das taxas e multas de regularização para o pagamento à vista.

§ 5º O documento de comprovação da regularização só será entregue mediante a apresentação de comprovante de pagamento das taxas e multas.

§ 6º A taxa referente à vistoria dos projetos de regularização será emitida pelo setor competente, imediatamente após a execução do serviço, levando em consideração a área do projeto arquitetônico vistoriado, independente da sua aprovação.

Art. 15. Quando se tratar de obra que seja objeto de ação ajuizada pelo Município, autorizada a regularização pelo órgão técnico competente, deverá o interessado, além dos pagamentos previstos nesta Lei Complementar, satisfazer as despesas processuais, trazendo o comprovante para a juntada ao processo administrativo e judicial, sob pena de indeferimento do seu pedido de regularização, sem direito à restituição das taxas e multas pagas.

Art. 16. Os requerentes se responsabilizarão civil e criminalmente pela veracidade e idoneidade das informações e documentos apresentados à Prefeitura, bem como pela estabilidade e

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL
A validade das assinaturas poderão ser verificadas no endereço www.camarajf.mg.gov.br/sal/verificadoced, código verificador: 227478

segurança da obra, para a satisfação dos requisitos elencados nesta Lei Complementar.

Art. 17 . A regularização de edificação decorrente desta Lei Complementar não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, dos direitos de propriedade e do uso em funcionamento no imóvel.

Art. 18. No caso de indeferimento do pedido de regularização por motivo de segurança, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município, que deliberará acerca de eventuais medidas judiciais cabíveis.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Barbosa Lima, 30 de maio de 2022.

Juraci Scheffer
Presidente da Câmara Municipal

Assinado Digitalmente

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL
A validade das assinaturas poderão ser verificadas no endereço www.camarajf.mg.gov.br/sal/verificadoced, código verificador: 227478

Rua Halfeld, 955 - Fone: (32) 3313-4700
36016-000 - Juiz de Fora - Minas Gerais - Brasil
Home Page: www.camarajf.mg.gov.br *e-mail: camara@camarajf.mg.gov.br*