

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 14, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

O Povo do Município de Itaúna, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º. As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na Lei nº 49/2008, Plano Diretor bem como, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e Código de Obras e Decretos Municipais, serão passíveis de ter seus projetos aprovados, para fins de habite-se e cadastro imobiliário, desde que atendam aos parâmetros desta lei.

I. É considerada irregular toda edificação, construída, reformada ou ampliada em desconformidade com o projeto aprovado, bem como a que foi construída sem projeto aprovado ou em desacordo com a legislação vigente.

II. Para fins de enquadramento nesta lei considera-se construída a edificação que possua cobertura de laje ou de telhado evidenciada conforme o inciso I, do artigo 2º.

Art. 2º. O Município de Itaúna, por meio da Secretaria Municipal de Regulação Urbana, fica autorizado a regularizar as edificações e sua tipologia de uso, desde que atendidas as seguintes condições cumulativamente:

I. que tenham sua projeção identificada em imagem satélite do município, veiculada até dia 31/12/2014.

II. que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Capítulo V da Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

III. que tenham sido concluídas ou em fase de cobertura, com laje ou telhado, identificado em imagem satélite do município, veiculada até dia 31/12/2014.

IV. que apresentem condições mínimas de salubridade, segurança, higiene e estética, conforme legislação municipal.

Art. 3º. As edificações descritas no artigo 1º situadas em área de interesse ambiental ou tombadas, inventariadas, preservadas, contidas no perímetro de área de tombamento, poderão ser regularizadas, atendidos os parâmetros desta lei e ouvidos os órgãos consultivos pertinentes.

Art. 4º. Não serão passíveis de regularização para efeito desta lei as edificações que se enquadrem em um ou mais dos seguintes itens:

I. estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, em condição de invasão ou que avancem sobre eles;

II. estejam em áreas de interesse ambiental, salvo as edificações que obtiverem parecer ambiental favorável do CODEMA;

- III.** em loteamento irregular não aprovado e/ou não recebido pelo município;
- IV.** que avançarem sobre imóveis de terceiros;
- V.** que extrapolem o C.A. máximo permitido pelo zoneamento em mais de 50%;
- VI.** que possuam menos de 20% da área legalmente exigida de área permeável;
- VII.** que possua pelo menos 50% das vagas de garagem e/ou estacionamento legalmente exigidas.

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 5º O proprietário ou o profissional responsável deverá instruir o pedido de regularização junto ao protocolo da Prefeitura Municipal de Itaúna com os seguintes documentos:

- I.** requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, ou profissional ou seu procurador;
- II.** procuração com firma reconhecida do proprietário ou do responsável técnico caso seja representado por terceiros;
- III.** cópia do registro do imóvel atualizado, com até 30 trinta dias.
- IV.** escritura pública em caso de divergência de propriedades entre terreno e construção.
- V.** Certidão negativa de Débitos Municipais;
- VII.** documento de Arrecadação Pago;
- VIII.** 02 (duas) vias do Projeto Arquitetônico da construção, elaborado por profissional técnico habilitado e devidamente cadastrado neste município;
- IX.** Registro de Responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitado;
- X.** Termo de Compromisso conforme o artigo 9º desta lei.

Art. 6º. A análise de projeto para a regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente na sua totalidade, não podendo ocorrer apresentação parcial das edificações, atendendo ainda ao art. 5º da Lei Municipal 2.197/1988..

Paragrafo único: Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regular, esta deve ser evidenciada no Projeto Arquitetônico, inclusive com o número do Alvará de construção correspondente.

Art. 7º. Não poderá haver alteração da construção durante o procedimento de aprovação da regularização.

Art. 8º. Os imóveis, cujas edificações forem regularizadas pela presente lei e obtiverem Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se de regularização, não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei ou ato do poder executivo que dispor sobre construção irregular, regularização fundiária e Alvarás de Construção e habite-se em caráter excepcional.

Art. 9º. O interessado em regularizar o imóvel ou atividade, com base no disposto nesta Lei, firmará termo de compromisso específico com o Poder público, no qual estará consubstanciado e comprometido quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo alvará e o cumprimento da medida onerosa de regularização.

DA REGULARIZAÇÃO

Art. 10. A anistia onerosa que propõe esta lei dar-se-á mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela multiplicação da Área de Irregularidade, obtida conforme artigo 11 desta lei, vezes o valor informado pelo quadro de Custos Unitários Básicos de Construção – Desonerado (CUB/m²-Desonerado) do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais), vigente no mês da formalização do protocolo do pedido, tendo em vista os projetos-padrão relacionados pelo próprio SINDUSCON-MG, conforme NBR 12.721/2006 e fórmula abaixo:

$$V = AI \times CUB/m^2\text{-Desonerado} \times FR$$

Onde:

V = valor a ser pago;

AI = Área de Irregularidade;

CUB/m²-Desonerado = é um valor específico em reais informado pelo SINDUSCON-MG que considera o projeto-padrão e o nível de acabamento de cada tipo de edificação;

FR = é um índice de redução que visa equilibrar de forma equânime a punibilidade, considerando fatores territoriais e sociais.

§ 1º. Como fator de redução (FR) do valor acima calculado incidirá os seguintes índices aos respectivos zoneamentos:

I. Para edificações situadas em Zonas de Interesse Social (ZIS's): 0,02;

II. Para edificações situadas em Zona Mista (ZM): 0,10;

IV. Para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,15;

V. Para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's): 0,20;

VI. Para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,25;

§ 2º. As áreas de Diretrizes Especiais (ADE's) serão classificadas conforme sobreposição de seu zoneamento.

Art. 11. Para se chegar à Área de Irregularidade, ou seja, ao quantitativo de área considerado irregular é necessário a realização de cálculo conforme a seguinte fórmula:

$$AI = ATC - AR$$

Onde:

AI= Área de Irregularidade

ATC= Área Total Construída

AR= Área Regular

Parágrafo único. Para fins de cálculo de irregularidade, a área permeável não atendida pelos parâmetros mínimos legais será somada à Área de Irregularidade (AI) em metros quadrados.

Art.12. A reconsideração dos valores e enquadramentos realizados somente será aceita mediante apresentação de laudo técnico assinado por profissional habilitado, no qual deverá ser evidenciado o ponto controverso e as justificativas para a reconsideração.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. Procedida a regularização, todas as multas não pagas relativas às irregularidades da edificação, decorrentes de infração à legislação de uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e demais normas urbanísticas municipais, deverão ser quitadas integralmente, sendo vedada a restituição de valores.

Art. 14. Para as edificações regularizadas conforme disposições dessa lei será emitido o Certificado de Regularidade da edificação.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade a Certidão de Habite-se emitida pelo Executivo.

Art. 15. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e tem validade de 30 (trinta) meses, convalidando-se todos os atos praticados com fundamento na Lei Complementar nº 101, de 6 de abril de 2015.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Itaúna, 11 de novembro de 2016

*Antônio de Miranda Silva
Prefeito de Itaúna em exercício*

*Wallace Corradi de Mello
Secretário Municipal de Regulação Urbana*

*Fabiano Nogueira Gonçalves
Procurador-Geral do Município*

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 14/2016

JUSTIFICATIVA

Exmos. Srs. Presidente e Vereadores da Câmara Municipal de Itaúna

O presente Projeto de Lei visa elastecer os efeitos da Lei Complementar nº 101, de 6 de abril de 2015, a qual teve eficácia até 17 de outubro próximo passado.

Referida lei complementar trata da regularização das edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na Lei nº 49/2008 (Plano Diretor), bem como Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Decretos Municipais, para fins de habite-se e cadastro imobiliário.

Esclarecemos que por ocasião da aplicação da referida lei percebeu-se que muitos imóveis ainda necessitam ser regularizados, razão pela qual se justifica a propositura de nova lei com o mesmo objeto e com estabelecimento de novo prazo de vigência, a fim de que seja propiciada nova oportunidade de análise àqueles que não atenderam ao primeiro chamado.

Ademais, diversos processos ainda restam pendentes de análise junto à Secretaria Municipal de Regulação Urbana e, para a devida conclusão desses processos há necessidade de estabelecer o prazo indicado no artigo 16 do projeto, para a efetiva regularização dos imóveis com observância aos critérios da lei.

Com essa justificativa, e por se tratar de interesse social, aguardamos seja esta proposição de lei votada e aprovada, oportunidade em que renovamos a V. Exas. nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**Antônio de Miranda Silva
Prefeito de Itaúna em exercício**

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

RELATÓRIO

Tendo esta comissão, recebido na data de 22 de novembro de 2016, por parte da Secretaria Legislativa da Câmara Municipal, a remessa do **Projeto de Lei Complementar nº. 11/2016**, que “**Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências**”, e tendo sido nomeado para relatar a matéria em apreço, passo a expor o seguinte esclarecimento:

- . O referido Projeto de Lei, visa regularizar as edificações residenciais, comerciais, industriais, construídas em desconformidade com o disposto da Lei nº. 49/2008 (Plano diretor), bem como Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Decretos Municipais, para fins de habite-se e cadastro imobiliário.
- . Diante do exposto, passo a emissão do meu voto.

VOTO DO RELATOR

Após análise do referido Projeto, este relator entende que o mesmo encontra-se dentro da correta Técnica Legislativa, portanto sou pela apreciação da presente proposição.

Sala das Comissões, 24 de novembro de 2016.

Lucimar Nunes Nogueira
Relator

Acompanha o voto do relator:

Nilzon Borges Ferreira
Presidente

Hélio Machado Rodrigues
Membro

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO - CFO

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 11/2016

Aos 05 dias do mês de Dezembro de 2016, recebeu essa Comissão de Finanças e Orçamento (CFO), por parte da Secretaria Legislativa da Câmara Municipal de Itaúna/MG, o **Projeto de Lei Complementar nº 11/2016**, que “*Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências*”, de autoria do Exmo. Prefeito de Itaúna/MG, Osmundo Pereira da Silva, venho expor meu esclarecimento:

- As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na Lei nº 49/28, Plano Diretor bem como, Lei de Uso de Ocupação do Solo, e Código de Obras e Decretos Municipais, serão passíveis de ter seus projetos aprovados, para fins de habite-se e cadastro imobiliário, desde que atendam aos parâmetros desta lei.
- Diante do exposto, passo a emissão do meu voto.

VOTO DO RELATOR

Este relator entende que o supremencionado Projeto de Lei, encontra-se dentro da correta Técnica Legislativa, portanto, sou pela apreciação da presente proposição pelo Plenário.

Salas das Comissões, Itaúna/MG, 05 de Dezembro de 2016.

Giordane Alberto de Carvalho
Presidente/Relator da CFO

Ante a análise do parecer exarado pelo Presidente da Comissão, acatamos o voto do relator.

Gleisson Fernandes
Membro/CFO

Leonardo Santos Rosemburg
Membro/CFO

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

RELATÓRIO

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 11/2016

Aos 06 dias do mês de Dezembro de 2016, recebeu esta Comissão de Obras e Serviços Públicos da Câmara Municipal de Itaúna, por parte da Secretaria Legislativa da Casa, o **Projeto de Lei Complementar nº 11/2016, que “Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências”**, de autoria do Exmo. Prefeito de Itaúna/MG.

Avocando para si a função de relator na análise da matéria em apreço, o Presidente da Comissão, vereador Maurício Aguiar, passa à emissão do seguinte relatório:

- O presente projeto de lei complementar visa estender, por mais um ano, os prazos previstos na Lei Complementar nº 101/2015 para regularização de edificações que foram construídas em desconformidade com o Plano Diretor de Itaúna.

Diante do exposto, passo a emissão do meu voto.

VOTO DO RELATOR

Entendo que o supremencionado Projeto de Lei é de interesse público e, vencidos os crivos técnico-orçamentários das Comissões de Justiça e de Finanças desta Casa, sou pela apreciação da presente proposição pelo Plenário.

Salas das Comissões, 06 de dezembro de 2016.

Maurício Aguiar
Presidente/Relator

Acompanham o voto do relator os demais membros da Comissão:

Adão Batista de Lima
Membro

Leonardo Santos Rosenburg
Membro