



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 145, DE 7 DE JUNHO DE 2019

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, 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 Complementar nº 49/2008 – Plano Diretor, bem como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o 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, obedecendo o seguinte:

I - é considerada irregular toda edificação, construída, reformada ou ampliada em desconformidade com o projeto aprovado, bem como a que foi edificada 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 da presente legislação.

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 de satélite do Município, veiculada até a data de publicação desta Lei;

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

III - que tenham sido concluídas ou em fase de cobertura, com laje ou telhado, identificado em imagem de satélite do Município, veiculada até a data de publicação desta Lei;

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

Art. 3º As edificações descritas no artigo 1º desta Lei, 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 Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente – CODEMA;

III - em loteamento irregular não aprovado e/ou não recebido pelo Município;

IV - que avancem sobre imóveis de terceiros;



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

... continuação da Lei Complementar nº 145/19 – Fl. 2

V - que extrapolem o Coeficiente de Aproveitamento – CA máximo permitido pelo zoneamento em mais de 50% (cinquenta por cento);

VI - que possuam menos de 20% (vinte por cento) da área legalmente exigida de área permeável;

VII - que possuam pelo menos 50% (cinquenta por cento) 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 através do serviço de 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, emitido em até 30 (trinta dias);

IV - escritura pública em caso de divergência de propriedades entre terreno e construção;

V - Certidão Negativa de Débitos municipais;

VI - documento de arrecadação pago;

VII - 2 (duas) vias do Projeto Arquitetônico da construção, elaborado por profissional técnico habilitado e devidamente cadastrado neste Município;

VIII - Registro de Responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitado;

IX - 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 artigo 5º da Lei Municipal nº 2.197/1988.

Parágrafo 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 deverá 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, não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei ou ato do Poder Executivo que dispôr 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.



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

... continuação da Lei Complementar nº 145/19 – Fl. 3

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 Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais – SINDUSCON-MG, vigente no mês da formalização do protocolo do pedido, tendo em vista os projetos-padrão relacionados pelo próprio SINDUSCON-MG, conforme NBR nº 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, utilizando-se as seguintes bases para unidades que se configuram como unifamiliar (uma única edificação por unidade de lote):

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

II - para edificações situadas em Zona Mista (ZM): 0,10;

III - para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,15;

IV - para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's): 0,20;

V - para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,25;

VI - para edificações situadas nas demais Zonas: 0,10.

§ 2º Como Fator de Redução – FR do valor acima calculado, incidirá os seguintes índices aos respectivos zoneamentos, utilizando-se as seguintes bases para unidades que se configuram como multifamiliar (mais de uma edificação por unidade de lote, tais como prédios, residências geminadas e etc.):

I - para edificações situadas em Zonas de Interesse Social (ZIS's): 0,04;

II - para edificações situadas em Zona Mista (ZM): 0,20;

III - para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,30;

IV - para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's): 0,40;

V - para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,50;

VI - para edificações situadas nas demais Zonas: 0,20.

§ 3º 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:



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

... continuação da Lei Complementar nº 145/19 – FL. 4

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.

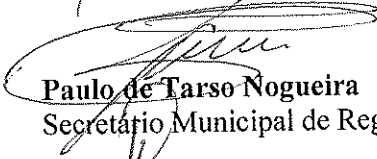
Art. 15. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.


Art. 16. As regras estabelecidas por esta Lei permanecerão válidas até 31 de dezembro de 2019.

Art. 17. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna-MG, 7 de junho de 2019.


Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna


Paulo de Tarso Nogueira
Secretário Municipal de Regulação Urbana


Helimar Parreiras da Silva
Procurador-Geral do Município