LEI COMPLEMENTAR Nº 206 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2021.

"CRIA O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO PREDIAL URBANA – REPURB NO MUNICÍPIO DE PATROCÍNIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O povo do Município de Patrocínio-MG, por seus representantes na Câmara APROVOU e o Prefeito Municipal SANCIONA a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei Complementar dispõe sobre o Programa de Regularização Predial Urbana - "REPURB" no Município de Patrocínio - MG e seus Distritos.

Art. 2º - As edificações irregulares concluídas ou em fase de conclusão até a promulgação desta lei poderão ser regularizadas, desde que atendam às condições mínimas ambientais, de patrimônio, de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade e habitabilidade.

Parágrafo único: Para efeitos desta Lei consideram-se irregulares as obras que tenham sido concluídas sem projeto aprovado e/ou em conclusão com mínimo de três (3) destes elementos construtivos tais como: fundação, alvenaria, laje, cobertura, pavimentação interna em concreto, (Água, Energia, Esgoto) ainda sem projeto aprovado área total ou acréscimo, que não tenham condições de atender às disposições da legislação urbanística municipal, especialmente o Plano Diretor Municipal.

Art. 3º - O Programa de Regularização Predial Urbana - "REPURB" tem como objetivos:

I - promover o levantamento físico e o cadastramento de edificações irregulares, dentro do Município de Patrocínio e de seus Distritos;

II - elaborar estudos para identificar as causas de edificações irregulares e propor medidas adequadas de correção e prevenção;

III - promover a regularização, nos casos permitidos em lei, de edificações irregulares, públicas ou particulares;

IV - propor medidas corretivas ou preventivas no projeto/ levantamento, gerais ou específicas, em defesa do patrimônio, e do interesse público ou particular.

Art. 4º - A execução do Programa de Regularização Predial Urbana - "REPURB" ficará a cargo da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 5º - Para fins desta Lei o Município de Patrocínio poderá regularizar:

I - o afastamento frontal, lateral e altura na divisa;

II - percentual de área permeável;

III - área de estacionamento de veículos;

IV - coeficiente de aproveitamento;

V - taxa de ocupação;

VI - uso em desconformidade, desde que tenha parecer favorável do Órgão competente;

VII - invasão do sistema viário.

VIII – levantamento cadastral de elementos construtivos tais como: Portões (distanciamento e dimensão), rampas, calçada, depósito de gás, etc.

§ 1º A regularização prevista no inciso VII deste artigo dependerá de prévia análise da questão estrutural e da circulação viária afetadas no caso específico, mediante parecer dos órgãos responsáveis pelas áreas de trânsito e transportes planejamento urbano e meio ambiente.

§ 2º A regularização prevista nesta Lei não ficará condicionada à liberação do "alvará de habite-se".

Art. 6º - Não poderão ser objeto de regularização as seguintes tipologia de construção:

I - estejam em área de risco geológico;

II - estejam erigidas sobre a faixa non aedificandi, ocupação administrativa ou instituição de servidão;

III - localizadas em áreas ambientalmente protegidas, perante rios, córregos, várzeas, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

IV - localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural, exceto as que possuem anuência do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Cultural de Patrocínio.

V - as que tenham sido iniciadas após a publicação desta lei;

VI - as localizadas em áreas provenientes de parcelamento do solo não aprovados pelo Município de Patrocínio e não registrados em Cartório de Registro de Imóveis;

VII - as edificadas em loteamentos que possuam restrições urbanísticas próprias, registradas em cartório como, por exemplo, os Condomínios Fechados;

VIII - as áreas particulares e públicas invadidas, as áreas públicas institucionais, lazer e proteção ambiental e áreas dominiais;

IX - as que estejam sob discussão judicial relativa a direito real ou em processo de inventário, com exceção, neste último caso, de decisão judicial transitado em julgado;

Art. 7º - Os procedimentos de regularização deverão seguir os seguintes dispositivos:

I - elaboração de parecer técnico pelo Programa de Regularização Predial Urbana – “REPURB” demonstrando as irregularidades da edificação em relação à Legislação de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras;

II - recolhimento da multa pelo interessado, conforme art. 13;

III - emissão do ato de aprovação do projeto ou levantamento cadastral pelo Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo;

IV - aprovação do projeto ou levantamento para regularização da edificação pelo Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo;

V - concessão do alvará de "habite-se" ou: “licença para inclusão cadastral e modificações, alvará de levantamento cadastral sem acréscimo de área e licença de inclusão cadastral” quando a edificação não estiver concluída conforme inciso IV art. 3º; pelo setor administrativo competente.

VI – envio do processo para inscrição da edificação regularizada no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

Art. 8º - O proprietário ou possuidor da edificação deverá protocolar o requerimento no Protocolo Geral, endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, instruído com a seguinte documentação mínima:

I - comprovante de pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU mediante parecer da Secretaria de Finanças no requerimento;

II - matrícula atualizada expedida em até 60 (sessenta) dias, ou outro documento que comprove posse ou propriedade, ainda que não registrado, mas passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis, contrato de loteamentos (loteadoras), contrato de doação pelo Município ou termo de arrematação;

III - projeto em 02 (duas) vias, sendo uma via no ato do protocolo e uma via no ato da aprovação, devidamente acompanhado de Documentos de Responsabilidade Técnica - ART/RRT/TRT, emitido pelo órgão competente:

CREA, CAU, CFT, com o seu comprovante de pagamento, assinado por profissional legalmente habilitado e proprietários ou Procurador;

IV – arquivo em mídia digital (CD) no ato da aprovação do projeto ou levantamento cadastral;

V – comprovante do pagamento das taxas de serviços diversos e certidões diversas conforme art. 206 do CTM, e recolhimento da multa;

VI - laudo técnico de vistoria da edificação declarando sobre início e término da obra a ser legalizada, instruído com a anotação ou registro de responsabilidade técnica;

VII - procuração com poderes amplos e especiais, termo de inventariante, certidão de óbito, quando for o caso;

VIII – alvará de "habite-se" ou Certidão de construção e licença ambiental, quando for o caso;

IX – auto de vistoria do Corpo de Bombeiros AVCB, quando for o caso.

§ 1º Recolhimento de taxa de serviços diversos e certidões diversas conforme artigo 206 - CTM e multa referente à área a ser legalizada, fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças, conforme artigo 13 da presente lei.

§ 2º As áreas já regularizadas pelo Município de Patrocínio não serão consideradas para cálculo das multas devidas.

§ 3º A declaração que trata o inciso VI deste artigo é de inteira responsabilidade do declarante, o qual, em sendo o caso, responderá civilmente e criminalmente, por falsas declarações.

Art. 9º - Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis e da atividade econômica instalada, cujo deferimento do pedido não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 10 - O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente, pela veracidade da documentação apresentada.

Parágrafo Único: Equipara-se ao proprietário do imóvel, para efeitos desta lei, o possuidor a justo título, independentemente do registro no Registro de Imóveis, conforme disposto no inciso II do art. 8º desta Lei Complementar.

Art. 11 - O proprietário ou possuidor da edificação que já tiver efetuado o protocolo do requerimento descrito no artigo 8º, não poderá ser autuado pelas irregularidades que pretende regularizar, enquanto estiver pendente a análise e conclusão de seu requerimento.

Art. 12 - A comprovação da existência da edificação construída até a publicação desta lei, poderá se dar por meio da apresentação e análise de qualquer dos seguintes documentos:

I - lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da área tributada, com dados da Secretaria Municipal de Finanças, em que constará a metragem e o uso do imóvel objeto da regularização;

II - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal, que comprove a área construída tais como notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;

III - outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída, conforme item VI, art. 8º;

IV - outros documentos idôneos, a critério da Administração.

Parágrafo único: Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido, devida e tecnicamente justificado pelos órgãos técnicos competentes das áreas afins do Município, também serão consideradas

concluídas, as edificações, que apresentarem condições de habitabilidade ou uso.

Art. 13 - Comprovado o cometimento de infrações, mediante projetos das edificações irregulares, serão aplicadas para cada infração definida no art. 5º desta Lei Complementar as seguintes multas, observada a seguinte forma de cálculo: **(valor de avaliação / ITBI) x (% percentual) x (área m²), a ser regularizada.**

I - Áreas edificadas de até 70 m² (metros quadrados): (0,006% se for residencial e 0,010% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação;

II - Áreas edificadas superiores a 70 m² (setenta metros quadrados) até 100 m² (cem metros quadrados): (0,007% se for residencial e 0,012% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação;

III - Áreas edificadas superiores a 100 m² (cem metros quadrados) até 200 m² (duzentos metros quadrados): 0,008% se for residencial e 0,014% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação.

IV - Áreas edificadas superiores a 200 m² (duzentos metros quadrados) até 300 m² (trezentos metros quadrados): 0,009% se for residencial e 0,016% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação.

V - Áreas edificadas superiores a 300 m² (trezentos metros quadrados) até 400 m² (quatrocentos metros quadrados): 0,015% se for residencial e 0,032% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação.

VI - Áreas edificadas superiores a 400 m² (quatrocentos metros quadrados) até 500 m² (quinhentos metros quadrados): 0,020% se for

residencial e 0,040% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação.

VII - Áreas edificadas superiores a 500 m² (quinhentos metros quadrados): 0,025% se for residencial e 0,045% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI, vezes m² (metro quadrado) de área a ser regularizada na edificação.

VIII – Levantamento Cadastral sem Acréscimo de área:

0,5% se for residencial e 1,0% se for comercial) do valor de avaliação/ITBI.

~~**Art. 14 -** As multas de que trata o artigo anterior, serão anualmente atualizadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, podendo ser parceladas em até 12 (doze) vezes nos termos do artigo 347 do Código Tributário (Lei Complementar nº 040/2006), redação dada pela Lei Complementar nº 147/2017.~~

~~§1º Será concedido desconto de 20% (vinte por cento) no pagamento à vista das multas.~~

~~§2º O alvará de "habite-se" será emitido somente após a quitação total da multa em caso de parcelamento.~~

***"Art. 14 -** As multas de que trata o artigo anterior, serão anualmente atualizadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, podendo ser parceladas em até 12 (doze) vezes nos termos do artigo 347 do Código Tributário (Lei Complementar nº 040/2006), redação dada pela Lei Complementar nº 147/2017.*

§1º Excepcionalmente será concedido um desconto de 50% (cinquenta por cento) no pagamento à vista das multas incidentes sobre imóveis comerciais; e 25% (vinte e cinco por cento) no pagamento à vista das multas incidentes sobre imóveis residenciais até a data de 31 de março de 2022.

§2º Após 31 de março de 2022 será concedido desconto de 20% (vinte por cento) no pagamento à vista das multas previstas no artigo 13 da presente lei, independentemente do tipo de imóvel a ser regularizado.

§3º O alvará de "habite-se" será emitido somente após a quitação total da multa em caso de parcelamento." (art. alterado pela LC 209/2022)

Art. 15 - As construções regularizadas na forma desta Lei Complementar serão inscritas no Cadastro Imobiliário do Município, mas só ficarão sujeitas a tributação no exercício seguinte àquele em que se fizer a regulamentação, sendo vedado o lançamento de quaisquer impostos e taxas referentes a exercícios anteriores.

Parágrafo Único: Não se inclui nos benefícios referidos no exercício anterior a cobrança de contribuição de melhoria.

Art. 16 - O pagamento da multa não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

Art. 17 - Os processos de regularização de edificações, em tramitação, ficarão sujeitos às disposições desta Lei Complementar, no que couber, respeitando direitos adquiridos.

Art. 18 – Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei serão analisados pela Secretaria Municipal de Urbanismo, respeitada a legislação municipal.

Art. 19 – Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias corridos das decisões administrativas, deferimento ou indeferimento de requerimentos e/ou valores das multas.

Parágrafo Único: Os recursos deverão ser formalizados justificadamente mediante ofício e protocolizados no Protocolo Geral do Município, endereçado à Comissão de Regularização Predial Urbana – “REPURB”.

Art. 20 - A Comissão de Regularização Predial Urbana – “REPURB”, que será composta pelos seguintes membros:

I - Secretário (a) Municipal de Urbanismo

II - Secretário (a) Municipal de Finanças

III - Servidor da Procuradoria Geral do Município

IV - Membro da comissão especial de avaliação de imóveis e ou responsável pelo setor de avaliação ITBI.

V - Servidor do Urbanismo responsável pelo setor de análise e aprovação de projetos.

Parágrafo Único: A Comissão de Regularização Predial Urbana – "REPURB" se reunirá regularmente mediante convocação feita pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 21 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Patrocínio-MG, 07 de dezembro de 2021.

Deiró Moreira Marra
Prefeito Municipal

Autor: Prefeito Municipal