LEI N.º 4.261, DE 28 DEZEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre regularização de imóveis construídos sem o devido alvará de construção ou em desconformidade com o projeto aprovado e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO DIREITO À REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS CONSTRUÍDOS

Art. 1º As edificações clandestinas ou irregulares localizadas no perímetro urbano poderão ser regularizadas, conforme disposições desta Lei.

Art. 2º Os proprietários ou possuidores de imóveis com edificações iniciadas ou concluídas poderão requerer sua regularização a qualquer tempo.

§ 1º Para os fins desta Lei, obra a ser regularizada diz respeito àquela cuja infraestrutura tenha sido construída e já iniciada a supraestrutura que põe a edificação, verificada quando do procedimento fiscalizatório do município.

§ 2º Constatada que a supraestrutura não foi iniciada não caberá o procedimento de regularização.

Art. 3º O interessado poderá requerer o cadastro da edificação para fins de IPTU, independentemente de a mesma estar regularizada ou não, bem como retificá-lo, desde que apresente levantamento topográfico com a implantação da obra com a área construída por unidade e total.

Art. 4º Havendo mais de uma edificação no terreno, poderão ser regularizadas em momentos distintos, quando, apesar de não atenderem aos parâmetros, tenham condições mínimas de estabilidade, salubridade e acessibilidade, nos termos da legislação específica vigente.

§1º Em terrenos com mais de uma edificação o interessado deverá apresentar levantamento arquitetônico da edificação a ser regularizada, além de, obrigatoriamente, demonstrar na planta a locação de todas as edificações constantes no lote, com memória de cálculo ou, convenção de condomínio, quando for o caso.

Claudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

§2º Entende-se como memória de cálculo a discriminação das áreas de uso privativo, áreas de uso comum e área total de cada unidade, bem como as frações ideais de construção e terreno.

§3º Os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo deverão ser atendidos de forma proporcional a cada unidade, conforme frações indicadas no quadro de áreas do projeto.

§4º Os afastamentos serão avaliados em relação a locação das unidades, considerando os limites do terreno.

§5º As multas serão calculadas também de forma proporcional à cada fração de área indicada na regularização, bem como em relação alocação de cada unidade no que se refere aos afastamentos.

Art. 5º Regularizada a edificação, sob o aspecto arquitetônico, não a habilita para instalação de atividades, devendo para isso ser solicitado licenciamento específico.

Art. 6º O proprietário do imóvel deverá adequá-lo para atender as seguintes exigências, a fim de obter a regularização:

I - as rampas de acesso à veículos e/ou pedestres, quando executadas na calçada, deverão ser conformadas à inclinação longitudinal que acompanhe o greide da rua ou com esta similar;

II - o sentido de abertura dos portões deverá ser para dentro dos limites do lote;

III - escada construída de forma inadequada ou em desconformidade com os requisitos do Código de Obras, se possível tecnicamente;

IV - inclinação de rampa de garagem que exceda o limite de 30% em relação à cota de nível inicial da final; e

V - os cômodos de longa permanência deverão ter ventilação adequada, ainda que mecânica, além de iluminação, natural ou artificial.

Parágrafo único. O município exigirá adequações de volumetria, fachadas, tipo de telhado, altimetria nos imóveis inseridos no perímetro de bens tombados ou inventariados, caso o Conselho entenda necessárias e haja condições técnicas de execução.

Art. 7º A inobservância aos afastamentos frontal, lateral e de fundo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e número de vagas de garagem da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Congonhas não impedirá a regularização do imóvel.

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

§ 1º A taxa de permeabilidade poderá ser compensada conforme regulamentação específica.

§ 2º Em qualquer caso, respeitar-se-á o direito adquirido dos proprietários dos imóveis cujas obras foram edificadas anteriormente ao Código de Obras e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 8º Dependerão de prévia anuência do órgão ou entidade competente, sem prejuízo às demais exigências desta Lei, a regularização das edificações enquadradas nas seguintes situações:

I – tombadas, inventariadas ou contidas em perímetro de tombamento ou localizadas em perímetro de entorno de bem tombado;

II – situadas em áreas de proteção ambiental;

III – situadas em Áreas de Preservação Permanente- APP;

IV – que afetem direito de terceiros sem a prévia autorização dos mesmos;

V – que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental e urbanístico;

VI – lindeiras às faixas de domínio das estradas, rodovias, ferrovias e servidão.

Art. 9º Se o bem estiver inserido em logradouro cujo alinhamento do passeio em relação aos lotes tenha se consolidado para a maioria das propriedades ao longo da quadra em medida inferior à aprovada, poderá o órgão competente regularizá-lo.

Parágrafo Único: Se houver a possibilidade de recuar o alinhamento, sem afetar a estrutura da obra principal, deve-se exigir esse procedimento do proprietário.

Art. 10 A regularização não será concedida quando o bem:

I – foi edificado, total ou parcialmente em área pública, excetuando-se aquelas em que se permitem a alienação ou permuta de áreas, mediante regulamentação específica, conforme legislação federal, estadual ou municipal;

II – for objeto de ação judicial em decorrência de litígio entre particulares;

Claudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

III – ou direito que se pretende afeta o direito de terceiros cuja autorização destes não exista;

IV – estiver em área de risco ou que ponha em risco a segurança da população;

V – se localiza em Áreas de Preservação Permanente e não se qualifiquem ao licenciamento específico de intervenção nas mesmas;

VI – situa-se em faixas de domínio ou não edificáveis junto a linha de transmissão de energia de alta tensão, gasoduto, minero duto, ferrovias, rodovias, canalização de águas pluviais e esgotamento sanitário;

VII – edificado tenha projeção de elementos construídos, tais como marquise, sacada, terraço ou varanda de pavimentos superiores de edificações que excedam o limite de 2/3 do alinhamento do passeio público, observadas as questões de segurança em relação a rede elétrica.

CAPÍTULO II

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Art. 11. A regularização das edificações de que trata esta Lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - declaração do interessado responsabilizando-se pela veracidade das informações e pelo atendimento aos requisitos previstos nesta Lei, conforme anexo I;

II - documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, em nome do interessado;

III - RG e CPF se pessoa física ou CNH e CNPJ se jurídica;

IV – dois jogos do projeto e/ou levantamento arquitetônico da edificação, conforme última análise, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

V - projeto original nos formatos PDF e DWG;

VI - cópia do Documento de Responsabilidade Técnica devidamente registrada no CREA/CAU pelos respectivos responsáveis técnicos;

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

VII - convenção de condomínio, quando for o caso;

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;

IX -anuência do órgão ou entidade competente, conforme art. 8º;

X - laudo técnico que ateste a estabilidade e a integridade da edificação, registrado no CREA/CAU, com a descrição do imóvel concernente à:

a) avaliação estrutural, hidrossanitária e elétrica. Havendo mais de um pavimento onde somente um desses estiver sendo regularizado, a avaliação estrutural deverá contemplar todos os pavimentos;

b) avaliação do terreno (estabilidade, drenagem, estruturas de contenção);

c) direito de vizinhança (abertura nas divisas);

d) destinação das águas pluviais;

e) sentido de abertura dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres instalados no alinhamento;

f) situação da calçada;

g) acessos internos;

h) fotografias de identificação dos itens acima descritos, além das vistas (frontal, fundos e laterais) do imóvel.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 12. A regularização de edificações nos termos desta Lei dependerá de protocolo na Prefeitura de Congonhas, por requerimento específico.

§1º Protocolizado o pedido, o Município, por seus segmentos administrativos competentes, efetuará vistoria no prazo de 30 (trinta) dias para constar a existência da construção e suas condições de uso.

Claudio Antonio de Souza
Prefeito Municipal

§2º O pedido será analisado no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data do protocolo.

CAPÍTULO IV

DAS MULTAS

Seção I

Regularização onerosa

Art. 13. A obra em andamento ou concluída que não possuir Alvará de Construção ou executada em desconformidade com o projeto aprovado poderá ser regularizada com o pagamento de multa, conforme o seguinte:

I – 100 (cem) UPMC's (Unidade Padrão do Município de Congonhas) fixos para cada processo;

II – valor a ser calculado conforme tabela do ANEXO III para o excedente dos parâmetros urbanísticos do zoneamento que não foram atendidos.

§ 1º Quando os afastamentos se sobrepuserem, prevalecerá a seguinte ordem:

a) Afastamento Frontal;

b) Afastamento de Fundo;

c) Afastamento Lateral.

§ 2º os zoneamentos que não possuírem parâmetros definidos em lei, terão estes deliberados pelo CODEPLAN instruído por parecer técnico do órgão gestor competente.

§ 3º as multas poderão ser parceladas em até 60 meses, desde que o valor da parcela não seja inferior a 10 (dez) UPMC.

Seção II

Regularização não onerosa

Claudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

Art. 14. Atendidas as demais exigências desta Lei, poderá ser regularizada com a remissão, sem multa, as seguintes edificações:

I - o imóvel tombado ou inventariado será regularizado sem qualquer custo;

II - a edificação consolidada até 31 de dezembro de 2022;

III - habitação social com até 70m² (setenta metros quadrados) de área construída e mediante avaliação sócio econômica da Assistência Social do Município.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Os requerimentos de regularização de edificações, protocolados no primeiro ano de vigência desta Lei, serão considerados como regularização não onerosa.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Art. 17. Ficam revogadas as Leis n.º 3.830/2019 e 3.864/2019.

Congonhas, 28 de dezembro de 2023.

CLÁUDIO ANTÔNIO DE SOUZA
Prefeito de Congonhas

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO PROPRIETÁRIO

Eu, _____, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da carteira de identidade nº _____, inscrito no CPF/MF, sob o nº _____, residente e domiciliado à Rua _____, _____, _____, _____, como proprietário do imóvel declaro para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações constantes nos documentos que apresento para regularização da edificação são verdadeiras e autênticas. Fico ciente através desse documento que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, e passível de apuração na forma da Lei. Afirmo que a edificação no endereço supracitado foi consolidada na data _____. Nada mais a declarar, e ciente das responsabilidades pelas declarações prestadas, firmo a presente.

_____, ____ de _____ de 20_____.

Nome:
Assinatura: CPF:

Marcio Antonio de Souza
Prefeito Municipal

ANEXO II

TERMO DE ANUÊNCIA

Eu_____portador do CPF/ CNPJ nº_____ residente à rua _____nº_____Bairro_____ _____Município_____Estado_____ _____ Cep_____, proprietário(a) do imóvel situado à _____ nº _____, Bairro _____, nesta cidade, AUTORIZO que o meu vizinho proprietário do imóvel sito à rua _____, nº._____, Bairro _____, Congonhas/MG, a manter a (s) abertura(s) iluminantes e ventilantes (janelas, vidros ou elementos vazados) a menos de 1,5m (um metro e meio) ou 75 cm (setenta e cinco centímetros) perpendicular de distância de minha divisa, resguardando-me o direito de edificar conforme legislação vigente.

Congonhas, _____de _____ de _____.

_____
PROPRIETÁRIO

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

ANEXO III

TABELAS DE VALORES

PARÂMETROS EM DESCONFORMIDADE	TIPO DE OBRA		
	UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	MISTO OU COMERCIAL
TAXA DE OCUPAÇÃO	5/m² ou fração	10/m² ou fração	15/m² ou fração
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	5/m² ou fração	10/m² ou fração	15/m² ou fração
AFASMENTO FRONTAL	10/m² ou fração	18/m² ou fração	25/m² ou fração
AFASTAMENTO LATERAL	5/m² ou fração	10/m² ou fração	15/m² ou fração
AFASTAMENTO DE FUNDO	5/m² ou fração	10/m² ou fração	15/m² ou fração
TAXA DE PERMEABILIDADE	10/m² ou fração	18/m² ou fração	25/m² ou fração

Eduardo Afonso de Souza
Prefeito Municipal