



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

LEI ORDINÁRIA Nº 2.184 DE 4 DE MARÇO DE 2024

**“AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAMPESTRE A PROCEDER
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E
ALVARÁS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O POVO DE CAMPESTRE, através de seus representantes legais, decreta, e o **PREFEITO MUNICIPAL** sanciona a seguinte Lei:

SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1º - As edificações clandestinas e/ou irregulares concluídas até a data da publicação desta lei, respeitados seus critérios, poderão ser regularizadas, desde que tenham condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

§ 1º - O prazo para protocolar os projetos de regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares será até 31 de dezembro de 2024.

§ 2º - As diligências que se mostram necessárias deverão ser cumpridas pelo interessado no prazo de que for fixado pelo Setor de Projetos e Cadastros, não podendo em espécie alguma ultrapassar 6 (seis) meses.

Art. 2º - Para fins desta lei, edificações concluídas são aquelas com condições de habitabilidade, com paredes concluídas, laje de cobertura e/ou cobertura executada, cumprida as seguintes:

I – Instalações prediais executadas e funcionando de acordo com as normas da COPASA, CEMIG e PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPESTRE;

II – Alvenaria Concluída;

III – Contrapiso concluída;



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

IV – Passeio público concluído;

V – Esquadrias devidamente instaladas e em condições de funcionamento com o seu devido fechamento.

Art. 3º - Os pedidos de regularização deverão ser protocolados no Setor de Projetos de Cadastro, para análise do setor de aprovação de projetos acompanhados da documentação a seguir:

I - Requerimento assinado pelo proprietário solicitando a regularização da edificação.

II - Cópia do Título de propriedade do imóvel registrado no serviço Registral Imobiliário da Comarca de Campestre, ou outro documento hábil, nos casos em que a matrícula do imóvel não esteja no nome do proponente.

III - Três cópias do projeto a ser regularizado contendo:

- a) Planta;
- b) Cortes;
- c) Fachadas;
- d) Locação;
- e) Croqui de localização;
- f) Comprovante de aprovação dos projetos complementares, quando necessários, de acordo com o artigo 4º desta Lei.
- g) Memorial Descritivo, acompanhado de ART/RRT preenchida pelo profissional devidamente habilitado, atestando a estrutura da edificação a ser regularizada.
- h) Comprovante de recolhimento de guia referente a taxa de regularização da edificação.

Parágrafo único. Todos os projetos a serem apresentados, deverão estar assinados pelo proprietário ou pelo seu representante legal, e por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal de Campestre, comprovando a anotação de responsabilidade técnica e recolhimento das taxas devidas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPESTRE – ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Coronel José Custódio nº 84 – CENTRO

CEP.: 37.730-000

TELEFONE: 3743-1950



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Art. 4º. Quando se tratar de edificações com área superior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, ou edificação acima de 03 (três) pavimentos, será exigida a apresentação das aprovações dos projetos complementares acompanhados das devidas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, preenchidas por profissional habilitado, a seguir:

I - Projeto elétrico;

II - Projeto Hidrossanitário;

Parágrafo Único: O Projeto de Prevenção e combate a incêndio e pânico deverá ser enviado nos casos em houver necessidade, de acordo com as Instruções Técnicas Vigentes.

Art. 5º. O setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Campestre analisará os casos omissos dos processos de regularização e levará em conta os seguintes critérios técnicos e legais.

I - condições de segurança da edificação, especialmente para as edificações de uso coletivo, ouvido se necessário, o Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

II - grau de interferência nas edificações vizinhas;

Parágrafo único. O setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Campestre poderá exigir documentos que venham dirimir e esclarecer dúvidas quanto aos projetos de regularização em tramitação.

Art. 6º. Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estiverem localizadas nos logradouros públicos, ou terrenos públicos não cedidos, exceto beirais com dimensão máxima de até $\frac{3}{4}$ da largura do passeio limitado a 1,20m;

II - estiverem localizadas em área de preservação permanente, devendo ser encaminhada a documentação a Secretaria Municipal de Meio Ambiente;



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

III - estiverem localizadas em área que sofreram parcelamento do solo irregular;

IV - estiverem localizadas em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos;

V - estiverem localizadas em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos;

Parágrafo único. Para o caso descrito no inciso V, as obras de edificações não serão regularizadas e, caso venham a sofrer desapropriação, somente será avaliado e pago o valor da área sem a edificação irregular.

Art. 7º. Serão passíveis de regularização, desde que sejam emitidos os critérios especiais e, quando necessário, os devidos licenciamentos e aprovações nos órgãos e departamentos envolvidos, as seguintes edificações:

I. tombadas ou em processo de tombamento pelo órgão competente do Município, devendo ser encaminhada a documentação à Diretoria de Patrimônio Histórico, Turístico e Artístico Municipal, para emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para regularização;

II. que abriguem atividades de mineração, depósitos, manipulação ou pontos de vendas de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos, e indústrias de qualquer porte, devendo ser encaminhada a documentação ao Departamento Municipal de Meio Ambiente, para emissão de parecer e quando favorável, os critérios para regularização.

III. que abriguem atividades que emitam ruídos, devendo ser encaminhada a documentação ao Departamento Municipal de Meio Ambiente, para a realização de vistoria e emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização;

IV. que abriguem atividades de produção e consumo de alimentos, devendo ser encaminhados aos órgãos responsáveis pelo respectivo controle, para emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização;



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

V. localizadas em lotes oriundos de parcelamentos regulares, aprovados e registrados no Serviço Registral Imobiliário, que foram subdivididos posteriormente à sua aprovação podendo ser regularizada desde que respeitada a Lei Federal nº 6.766/79, que permite testada mínima de 5,00(cinco) metros e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados). não sendo permitida que esta subdivisão não resulte em lote vago.

§ 1º. Somente serão aceitos os casos de regularização descritos nos incisos acima desde que obedecidos os pareceres, prazos e critérios favoráveis estipulados pelos órgãos competentes.

§ 2º. Os pareceres favoráveis à regularização não implicam na aceitação da edificação como ela se apresenta, podendo a regularização estar condicionada a modificações e adequações exigidas pelos órgãos competentes que deverão ser cumpridas nos prazos por eles estipulados,

§ 3º. O não cumprimento das exigências e dos prazos determinados implica em não regularização da edificação e aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

§ 4º. Os proprietários de obras e/ou edificações regularizadas em lotes subdivididos, com base no inciso V deste artigo, deverão providenciar a correção dos registros dos seus lotes e edificações no Serviço Registral Imobiliário, devendo o setor de Projetos e Cadastro da Prefeitura Municipal de Campestre para atualização cadastral do Município.

Art. 8º. No caso de obras em andamento de reformas e/ou ampliação, o prazo para protocolar os projetos será de 30(trinta) dias, contados a partir da data da publicação desta Lei.

Art. 9º. Para os fins desta Lei, obras em andamento de reformas e/ou ampliações são aquelas que estão sofrendo acréscimo ou decréscimo na área construída da edificação, alteração na distribuição dos espaços internos e/ou alterações nos acabamentos e materiais construtivos, conservando ou não o mesmo uso.



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Parágrafo único. Deverá ser solicitada a regularização da edificação e do uso quando a reforma ou ampliação estiver sendo executada para fins de mudança de usos da edificação.

Art. 10. Ficam estabelecidas as seguintes multas para fins de regularização das edificações:

I - para qualquer metragem de área construída a multa será 1,5 UFC vigente por metro quadrado de área irregular.

§ 1º. Os valores das multas serão expressos em reais e obtidos através do seguinte cálculo:

$Aei \times 1,5 \times UFC = \text{valor da multa em reais}$

Onde:

Aei = Área irregular da edificação em desacordo com a legislação vigente;

UFC = Valor da unidade Fiscal Vigente no Município de Campestre.

§ 2º. O valor da unidade fiscal é definido através de decreto municipal tendo validade semestral, publicada em Diário Oficial do Município.

Art. 11. Os valores de que trata o artigo 10 desta Lei, e seus parágrafos, serão recolhidos após comunicação da Prefeitura Municipal, através de carta com aviso de recebimento de que o pedido de regularização está em condições de ser aceito, ficando a aprovação final e a emissão do habite-se condicionada a apresentação do comprovante de pagamento das multas.

Art. 12. Os projetos de edificações irregulares que não forem passíveis de aprovação pelo Setor de Projetos e Cadastro, serão encaminhados aos seus proprietários e/ou responsáveis técnicos, através de correspondência com aviso de recebimento, com apontamento de irregularidade para que sejam tomadas as providências cabíveis.

Art. 13. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização da edificação, a infração estará sujeita as penalidades desta Lei.



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

SEÇÃO II

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 14. As infrações aos dispositivos desta Lei serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I. multa;

II. embargo da obra;

III. interdição de edificação;

IV. demolição.

§ 1º. A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste

§ 2º. A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta Lei e das legislações pertinentes.

§ 3º. Aplica-se, subsidiariamente a presente Lei, no que concerne às infrações e penalidades, os dispostos das Leis Municipais nº 894 de 05/07/1.985(Código de Posturas) e 952 de 17/06/1987 e suas alterações (Código de Obras).

Art. 15. As edificações a serem regularizadas serão embargadas tão logo seja verificado:

I. o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação e/ou do uso;

II. execução de modificações na edificação sem a aprovação da regularização;



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

III. ausência de projeto de regularização aprovado e demais documentos, exigidos pelos órgãos competentes, no local da obra;

IV. edificação ou instalação executada de maneira a pôr em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;

V. imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada nas Instalações e no seu funcionamento.

§ 1º. A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena de embargo.

§ 2º. Não sendo cumprido o previsto no parágrafo anterior será efetuado o embargo e lavrado o respectivo auto, podendo o responsável pela obra apresentar defesa no prazo de 15(quinze) dias a contar da data do recebimento do auto de embargo.

§ 3º. Somente após o julgamento do processo de que trata o parágrafo 2º deste artigo, serão aplicadas as penalidades correspondentes.

§ 4º. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 16. Uma edificação deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autoriza esta penalidade, conforme seja verificado:

I. uso e ocupação de edificação em desconformidade com os critérios emitidos pelos órgãos e departamentos pertinentes para a regularização.

II. utilização da edificação para fim diverso de declarado no projeto de arquitetura a ser regularizado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPESTRE – ESTADO DE MINAS GERAIS



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

§ 1º. Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário interditará a sua utilização, através do auto de interdição.

§ 2º. A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Art. 17. A demolição poderá ocorrer das partes em desacordo com os critérios emitidos para a regularização pretendida ou da edificação como um todo, quando se verificar.

I. o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação e/ou do uso;

II. execução de modificações na edificação sem a aprovação da regularização;

III. edificação ou instalação executada de maneira a pôr em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;

IV. imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurado, nas instalações e no seu funcionamento.

Art. 18. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 1º. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença alvará de construção ou regularização.

§ 2º. A demolição não poderá ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda as exigências desta Lei e que se providencie, a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas, dentro dos prazos determinados pelo órgão competente.



Prefeitura Municipal de Campestre

Estado de Minas Gerais

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Art. 19. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua norma destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único. Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, fixando prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 20. A regularização que cuida esta Lei não se aplica em reconhecimento, pela Prefeitura Municipal de Campestre, da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 21. A regularização da edificação efetuada nos termos desta Lei, não implica no reconhecimento da irregularidade de uso instalado no imóvel, assim como a regularização do uso não implica no reconhecimento da irregularidade da edificação.

Art. 22. Fica o Município de Campestre impedido de apresentar projeto de lei que autoriza a Prefeitura Municipal a proceder regularização de edificações e expedição de alvarás para construção sem que seja criado o cargo de fiscal de obras ou feita a designação de servidor para exercer tal função.

Art. 23. Após a publicação desta lei o município não realizará transcrição de imóveis com áreas construídas irregulares.

Art. 24. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Campestre, 4 de março de 2024.


MARCO ANTÔNIO MESSIAS FRANCO
Prefeito Municipal