LEI N.º 3.424, DE 29 DE OUTUBRO DE 2015.

"Cria o Programa Municipal de Regularização de Obras irregulares, prontas e em andamento, no Município de Pedro Leopoldo e dá outras providências"

O Povo do Município de Pedro Leopoldo por seus representantes legais aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES

Art. 1º. Fica instituído o Programa Municipal de Regularização de Obras irregulares, nas formas e condições descritas na presente Lei.

§1º. Estão contempladas no *caput* deste artigo as obras irregulares, prontas e em andamento, para fins residenciais e/ou econômicos, no Município de Pedro Leopoldo.

§2º. Obras irregulares são aquelas executadas total ou parcialmente, da seguinte forma:

I - sem a aprovação prévia de projeto arquitetônico e expedição de Alvará de Construção, mas de acordo com a legislação urbanística municipal;

II - sem a aprovação prévia de projeto arquitetônico e expedição de Alvará de Construção e em desacordo com a legislação urbanística municipal;

III - com a aprovação prévia de projeto arquitetônico e expedição de Alvará de Construção, mas executada em desacordo com o projeto.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 2º. O processo de regularização das obras irregulares dispostas no Art. 1º. da presente Lei será iniciado após o protocolo de requerimento junto ao Setor de Protocolos da Prefeitura Municipal de Pedro

Leopoldo, mediante apresentação da documentação relacionada no ANEXO I da presente Lei.

Art. 3º. As obras irregulares dispostas no Inciso I do Art. 1º. da presente Lei serão regularizadas mediante aprovação do projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 4º. As obras irregulares dispostas no Inciso II do Art. 1º. da presente Lei, iniciadas até a data da sua publicação, serão regularizadas mediante pagamento das multas previstas nos artigos 209, 210, 211, 212, 213, 214 e 215, da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008, aplicando-se os percentuais de desconto fixados no ANEXO II da presente Lei.

§1º. Após a apresentação do projeto arquitetônico da obra, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano analisará as irregularidades existentes e estabelecerá as infrações, nos termos da classificação de infrações dispostas no ANEXO III da presente Lei.

§2º. Quando existirem apenas infrações leves, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano aprovará o projeto em análise e expedirá o Alvará de Construção, conforme projeto arquitetônico apresentado.

§3º. Quando for constatada a existência de infrações médias, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano encaminhará o projeto em análise para avaliação das secretarias municipais de Meio Ambiente e Obras e Serviços, e em caso de parecer favorável aprovará o projeto arquitetônico e expedirá o Alvará de Construção.

§4º. Quando for constatada a existência de infrações médias e os pareceres das secretarias municipais de Meio Ambiente e Obras e Serviços forem desfavoráveis, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano informará ao responsável pelo projeto em análise as medidas a serem adotadas com vistas à regularização da obra.

§5º. Quando for constatada a existência de infrações graves, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, através de vistoria realizada pela Divisão de Projetos, avaliará a possibilidade de correção das infrações de acordo com o estágio da obra e em seguida encaminhará o projeto em análise acompanhado do parecer de vistoria para avaliação das secretarias municipais de Meio Ambiente e Obras e Serviços.

§6º. As obras enquadradas no §5º do presente artigo, que obtiverem parecer favorável das secretarias supracitadas, serão regularizadas mediante aprovação do projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção.

§7°. As obras enquadradas no §5° do presente artigo, que obtiverem parecer desfavorável de quaisquer das secretarias supracitadas deverão efetuar as correções necessárias à sua regularização.

Art. 5°. As obras irregulares dispostas no Inciso III do Art. 1° da presente Lei, cujas alterações feitas estiverem de acordo com a legislação urbanística municipal, serão regularizadas mediante aprovação de novo projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção.

Art. 6°. As obras irregulares dispostas no Inciso III do Art. 1° da presente Lei, cujas alterações feitas estiverem em desacordo com a legislação urbanística municipal, iniciadas até a data da publicação da presente Lei, serão regularizadas conforme o disposto no Art. 4° da presente Lei.

Art. 7°. As obras irregulares iniciadas após a publicação da presente Lei, que estiverem em desacordo com a legislação urbanística municipal, serão encaminhadas para análise do Conselho Política Urbana, que se posicionará quanto à possibilidade de sua regularização.

§1°. Em caso de parecer favorável, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano aprovará o projeto arquitetônico e expedirá o Alvará de Construção, sendo, neste caso, aplicado o valor integral das multas previstas nos artigos 209, 210, 211, 212, 213, 214 e 215, da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008.

§2°. Em caso de parecer desfavorável, o proprietário terá o prazo de 90 dias para adequar a obra à legislação urbanística municipal em vigor, estando sujeito à aplicação integral das multas previstas nos artigos 209, 210, 211, 212, 213, 214 e 215, da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008, em caso de descumprimento.

§3°. O descumprimento do prazo e a aplicação da multa de que tratam o parágrafo anterior não eximem o proprietário da obra irregular de efetuar sua adequação à legislação urbanística municipal em vigor.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8°. Cabe ao proprietário da obra irregular comprovar que a mesma foi iniciada em data anterior à publicação desta lei, com documentação comprobatória protocolizada juntamente com projeto arquitetônico, para análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 9º. Todas as multas deverão ser pagas após a classificação de infrações estabelecida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, após a sua notificação.

§1º. Após a ciência da notificação da classificação de infrações e o valor da multa, o requerente terá o prazo de 30 (trinta) dias para o seu pagamento, ou apresentação de recurso da Decisão da Secretaria no prazo de 10 (dez) dias.

§2º. O Recurso disposto no § 1º deste artigo será analisado em instância final por uma comissão especial composta por 03 membros, sendo 01 (um) membro da Procuradoria Jurídica, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Meio Ambiental e 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Obras, todos nomeados pelo Executivo.

§3º. As multas dispostas na presente Lei poderão ser parceladas pela Secretaria Municipal de Fazenda em até 05 (cinco) vezes.

§4º. Após o pagamento 1ª. Parcela, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano poderá aprovar o projeto arquitetônico e expedir o Alvará de Construção.

§5º. Caso ocorra o não pagamento de qualquer das parcelas subseqüentes à expedição do documento disposto no § 4º deste artigo, o requerente perderá o desconto aplicado conforme o ANEXO II da presente Lei, sendo o valor total da multa lançado em Dívida Ativa para o requerente.

§6º. A Certidão de Habite-se correspondente à obra regularizada somente será expedida após a quitação integral da multa aplicada.

Art. 10. As obras irregulares que apresentarem Coeficiente de Aproveitamento (CA) superior àquele estabelecido na legislação urbanística municipal em vigor estarão sujeitas à aplicação concomitante das multas previstas nesta Lei e do pagamento da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, regulamentada por lei específica.

Parágrafo único. As penalidades previstas no *caput* deste artigo independem da data em que a obra foi iniciada.

Art. 11. As obras que apresentarem condições de regularização nos termos da presente Lei não estão isentas da análise e de licenciamento dos órgãos ambientais competentes, quando for o caso.

Art. 12. As disposições da presente Lei alcançam somente os requerimentos para o Programa Municipal de Regularização de Obras irregulares, prevalecendo, para os demais casos a legislação urbanística municipal vigente.

Art. 13. O Poder Executivo poderá baixar atos regulamentares que se fizerem necessários à implementação desta Lei.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal, aos 29 de outubro de 2015.

ELOÍSA HELENA CARVALHO DE FREITAS PEREIRA
Prefeita do Município de Pedro Leopoldo

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO PARA ABERTURA DE PROTOCOLO DE "REGULARIZAÇÃO DE OBRA"

1. Cópia simples do CPF do(s) proprietário(s) do imóvel;

2. Cópia simples da Carteira de Identidade do(s) proprietário(s) do imóvel;

3. Cópia simples da Certidão de Registro do Imóvel (CRI) atualizada;

4. Cópia simples do documento de compra e venda do imóvel, em caso de imóvel cujo CRI não se encontre em nome do requerente;

5. Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com comprovante de pagamento do responsável pela elaboração do projeto de regularização de obra;

6. Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com comprovante de pagamento do responsável pela execução da obra, em caso de obra em andamento;

7. Documentação comprobatória para obras enquadradas no Art. 3º da presente Lei;

8. 01 jogo de pranchas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico para análise;

9. 02 jogos de pranchas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, após aprovação do projeto arquitetônico para expedição do Alvará de Construção.

ANEXO II

PERCENTUAIS DE DESCONTO

Obras iniciadas até a publicação da presente Lei (Art. 4º)	Área ≤ 100,00m²	75%
	Área > 100,00m²	60%
Obras iniciadas após a publicação da presente Lei. (Art. 5º)	Não há desconto.	

ANEXO III

CLASSIFICAÇÃO DE INFRAÇÕES

1. INFRAÇÕES GRAVES:

1.1. Desrespeito ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico estabelecida pela Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008;

1.2. Desrespeito à Taxa de Ocupação (TO) máxima estabelecida pela Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008;

1.3. Desrespeito gabarito máximo estabelecida pela Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008;

1.4. Desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa estabelecidas pela Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008;

1.5. Desrespeito aos afastamentos frontal, laterais e de fundos estabelecidos pela Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008.

2. INFRAÇÕES MÉDIAS:

2.1. Desrespeito às disposições referentes às áreas mínimas dos compartimentos da edificação estabelecidas pelo Código de Obras em vigor;

2.2. Desrespeito às disposições referentes ao pé direito mínimo dos compartimentos da edificação estabelecidas pelo Código de Obras em vigor;

2.3. Desrespeito às disposições referentes a iluminação e ventilação estabelecidas pelo Código de Obras em vigor;

2.4. Desrespeito às disposições referentes às medidas de tratamento acústico estabelecidos pelo Código de Obras em vigor;

2.5. Desrespeito às disposições referentes à circulação horizontal e vertical na edificação pelo Código de Obras em vigor, observadas as normas federais de acessibilidade.

2.6. Desrespeito ao número de vagas de estacionamento estabelecido pela Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008.

3. INFRAÇÕES LEVES:

3.1. Desrespeito à espessura mínima fixada para as paredes da edificação pelo Código de Obras em vigor;

3.2. Desrespeito às larguras mínimas fixadas para as portas das edificações pelo Código de Obras em vigor;

3.3. Desrespeito às normas referentes às rampas de entrada de veículos estabelecidas pelo Código de Obras em vigor;

3.4. Desrespeito aos afastamentos previstos para a instalação de piscinas.