PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5, DE 10 DE MAIO 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 avançarem sobre imóveis de terceiros;

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.

Paragrafo 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 dispor 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.

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 x CUB/m² - Desonerado x 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:

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, 10 de maio 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

Ofício nº 256/2019 – Gabinete do Prefeito
Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 5/2019

Itaúna-MG, 10 de maio de 2019

Prezado Senhor **Presidente**,

Encaminho a Vossa Excelência o Projeto de Lei Complementar nº 5/2019, que ***Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências,*** para análise, deliberação e aprovação dessa Casa.

Na oportunidade, reitero protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

EXMO. SR.
ALEXANDRE MAGNO MARTONI DEBIQUE CAMPOS
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
ITAÚNA-MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2019

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimos Senhores **Presidente** e **Vereadores** da Câmara Municipal de Itaúna,

Apresento a essa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 5/2019, que ***Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências***, que visa trazer oportunidade aos itaunenses para regularizarem as edificações que se encontram em desconformidade com a Lei Complementar nº 49/2008 – Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras do Município.

Informo que a regularização em questão se aplicará às obras iniciadas ou concluídas até 31/12/2018, tendo essa comprovação por imagens registradas em satélites ou fotografias e, frise-se, o valor correspondente à anistia onerosa será calculado conforme especificações do artigo 10, sendo calculados de acordo com a quantidade de imóveis por unidade de lote, quais sejam, unifamiliar e multifamiliar.

Destaca-se que, após a validade do prazo fixado pela Lei Complementar nº 121/2017 para que os interessados demandassem a regularização de suas edificações, como é reproduzido na presente proposição, que se encerrou em setembro de 2018, muitos requerimentos chegaram até a Secretaria Municipal de Regulação Urbana e, por este motivo, é encaminhado o Projeto de Lei Complementar em questão para que mais edificações possam ser regularizadas.

Com essa justificativa, seja o presente Projeto de Lei analisado, deliberado e aprovado pelos membros do Poder Legislativo de Itaúna.

Itaúna-MG, 10 de maio de 2019.

Atenciosamente,

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

Comissão de Constituição e Justiça

Relatório ao Projeto de Lei complementar nº 05/2019

Márcio Gonçalves Pinto

Presidente relator

O presente parecer tem por objeto o Projeto de Lei Complementar nº 05 de 2019, de autoria do Prefeito que que " *Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências* "

A proposta em questão foi apresentada em plenária no dia 14 de maio de 2019, sendo encaminhada a esta Comissão no dia 16 de maio de 2019, para a análise de seus aspectos constitucional, legal e jurídico conforme termos do disposto pelo Art. 40 do Regimento interno desta Casa, senão vejamos:

"… Antes da deliberação do Plenário, as proposições, exceto nos casos expressos neste Regimento, dependem de manifestação das Comissões a que a matéria estiver afeta, cabendo a Comissão de Constituição e Justiça manifestar sobre o exame de sua admissibilidade sob os aspectos de constitucionalidade, legalidade, regimentalidade, técnica legislativa, e mérito..."

Em aperdada síntese, o projeto em comento visa trazer oportunidade aos itaunenses para regularizarem as edificações que se encontram em desconformidade com a Lei Complementar nº 49/2008 – *Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras do Município*.

Informa que, a regularização em questão se aplicará às obras iniciadas ou concluídas até 31/12/2018, tendo essa comprovação por imagens registradas em satélites ou fotografias e, frise-se, o valor correspondente à anistia onerosa será calculado conforme especificações do artigo 10, sendo calculados de acordo com a quantidade de imóveis por unidade de lote, quais sejam, unifamiliar e multifamiliar.

Destaca-se que, após a validade do prazo fixado pela Lei Complementar nº 121/2017 para que os interessados demandassem a regularização de suas edificações, como é reproduzido na presente proposição, que se encerrou em setembro de 2018, muitos requerimentos chegaram até a Secretaria Municipal de Regulação Urbana e, por este motivo, este Projeto de Lei Complementar foi encaminhado para que mais edificações possam ser regularizadas.

VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, e após analisar o Projeto de Lei em questão, entendo que a matéria encontra-se elaborada em conformidade com as Normas Legais e Regimentais atinentes à espécie, e dentro da correta técnica legislativa, tem amparo legal e constitucional, deste Legislativo, estará apta a ser apreciada pelo plenário desta Casa Legislativa.

Márcio Gonçalves Pinto

Relator da Comissão

Somos favoráveis à apreciação do Projeto pelo Plenário, acompanhando o Voto do Relator.

Sala das Comissões, 21 de maio de 2019.

Silvano Gomes Pinheiro
Membro

Anselmo Fabiano Santos
Membro

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 05/2019

Joel Márcio Arruda

Relator da Comissão

Tendo esta Comissão, recebido na data de 22/05/2019, por parte da Secretaria Legislativa da Câmara Municipal, a remessa do **Projeto de Lei Complementar nº 05/2019** que *"Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências."* e tendo avocado para si a relatoria da matéria em apreço, passo a expor as seguintes considerações:

O projeto em tramitação, passou pelo crivo da Comissão de Justiça e Redação, possui correta técnica legislativa, está em conformidade com o ordenamento pátrio, sendo, portanto favorável o seu parecer.

No que se refere a competência da Comissão de Obras e Serviços Públicos analisar, consoante art. 28, inciso III do Regimento Interno, não há a nosso sentir, impedimentos para regular tramitação do projeto.

O projeto de lei em deslinde visa oportunizar aos munícipes que possuem edificações em desconformidade com a Lei Complementar nº 49/2008 – Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras do Município, regularizarem suas situações.

Em sua substância, no entendimento dessa Comissão, o projeto de lei complementar n° 05/2019 não viola nenhuma regra ou princípio fixado pela CF/88, mas, ao contrário, trata de dar efetividade no plano municipal do comando imposto a todos os entes federados por força do caput, do art. 182, da CF/88, segundo o qual:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.

Isto posto, entendemos que o projeto de lei sub examine, preenche todos os requisitos legais e constitucionais e, não representará em qualquer prejuízo aos serviços públicos já postos à disposição da população.

Pelo que opinamos pela deliberação da matéria em plenário, vez que atende ao que estabelece o art.40 do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Feitas as considerações acima, conclui-se:

VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, e após analisar o Projeto de Lei em questão, entendo que a matéria encontra-se elaborada em conformidade com as Normas Legais e Regimentais atinentes à espécie, e dentro da correta técnica legislativa, tem amparo legal e constitucional, deste Legislativo, estará apta a ser apreciada pelo plenário desta Casa Legislativa.

Sala das Comissões, 04 de Junho de 2019.

_____

Joel Márcio Arruda

Relator

Acompanham o Voto do Relator os demais membros da Comissão:

Gláucia Maria Santiago Rodrigues — *Membro*

Alex Artur da Silva — *Membro*

EMENDA MODIFICATIVA DE PLENÁRIO Nº 01/2019
Ao Projeto de Lei Complementar Nº 05/2019

Dispõe sobre emenda modificativa de Plenário nº 01 ao Projeto de Lei complementar Nº 05/2019, nesta casa registrado sob o mesmo número, que *"Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.",* de autoria do Prefeito de Itaúna, para modificar o inciso I do artigo 2º do referido projeto, nos termos dos artigos 92, III, e 94, do Regimento Interno.

Art. 1º – Os incisos I e III do artigo 2° do projeto de lei complementar nº 05/2019, passam a ter a seguinte redação:

"Art. 2º
(...)
I - que tenham sua projeção identificada em imagem de satélite do Município, veiculada até a data de publicação desta Lei"
(...)
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;

Sala das Sessões, em 04 de junho de 2019.

Antônio de Miranda Silva
Vereador / Itaúna MG

JUSTIFICATIVA

A presente emenda visa alterar a data para início das fiscalizações por parte do Poder Executivo, desta forma possibilitando um maior prazo para que as pessoas realizem as adequações necessárias.

EMENDA MODIFICATIVA DE PLENÁRIO Nº 02/2019
Ao Projeto de Lei Complementar Nº 05/2019

Dispõe sobre emenda modificativa de Plenário nº 02 ao Projeto de Lei complementar Nº 05/2019, nesta casa registrado sob o mesmo número, que *"Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.",* de autoria do Prefeito de Itaúna, para modificar o artigo 16 do referido projeto, nos termos dos artigos 92, III, e 94, do Regimento Interno.

Art. 1º – O artigo 16 do projeto de lei complementar nº 05/2019, passa a ter a seguinte redação:

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

Sala das Sessões, em 04 de junho de 2019.

_____
Otacília Barbosa
Vereador / Itaúna MG

JUSTIFICATIVA

A presente emenda visa alterar a data de vigência da desta lei, desta forma aumentando o prazo para regularização.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
À EMENDA DE PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2019

Márcio Gonçalves Pinto
Relator da Comissão

As emendas modificativas de plenário nº 01/2019 e nº 02/2019 ao Projeto de Lei Complementar nº **05/2019** foram apresentadas pelos Edis *Antônio de Miranda Silva* e *Otacília Barbosa,* e atuando para relatar sobre a matéria em apreço, passo a expor as seguintes considerações:

As emendas hora apresentadas visam modificar os artigo 2º e 16 do respectivo projeto com o objetivo de alteração de datas de início das fiscalizações por parte do Poder Executivo e vigência das leis

A dilatação dos prazos não muda substancialmente o texto original do autor e ao mesmo tempo, contribui para que as pessoas que necessitem se adequar à legislação tenham um tempo a mais para tal.

VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, e após analisar a emenda de plenário em questão, entendo que a matéria encontra-se elaborada em conformidade com as Normas Legais e Regimentais atinentes à espécie, assim manifesto pela sua admissibilidade.

_____
Márcio Gonçalves Pinto
Membro - Relator

Acompanham o voto do relator, demais membros desta comissão.

Sala das Sessões, em 04 de junho de 2019.

Anselmo Fabiano Santos
Membro

Silvano Gomes Pinheiro
Membro