PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 4, DE 26 DE FEVEREIRO 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 o dia 31/12/2016;

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 o dia 31/12/2016;

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:

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.

§ 2º 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 agosto de 2019.

Art. 17. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna-MG, 26 de fevereiro de 2019.

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

Paulo de Tarso Nogueira
Secretário Municipal de Regulação Urbana

Jardel Carlos Araújo
Procurador-Geral do Município

Ofício nº 90/2019 – Gabinete do Prefeito
Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 4/2019

Itaúna-MG, 26 de fevereiro de 2019

Prezado Senhor **Presidente**,

Encaminho a Vossa Excelência o Projeto de Lei Complementar nº 4/2019, 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 4/2019

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimos Senhores Presidente e Vereadores da Câmara Municipal de Itaúna,

Apresento a essa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 04/2019, 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, de obras iniciadas ou concluídas com imagens registradas em satélites ou em fotos até 31/12/2016.

Deve-se mencionar que o Plano Diretor em vigência inovou o sistema jurídico urbanístico do Município e, deste modo, trouxe um crescente movimento de construções informais, consequentemente produzindo um número expressivo de fatores ilegais.

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 encerrado em setembro de 2018, muitos requerimentos chegaram até a Secretaria Municipal de Regulação Urbana e, por este motivo, bem como ainda estar em análise neste Poder Legislativo a Revisão do Plano Diretor, 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, 26 de fevereiro de 2019.

Atenciosamente,

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

PARECER Nº 19/2019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2019 – Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização onerosa das edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na lei complementar n° 49/2008, do Plano Diretor, bem como a lei de Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências. **– LEGALIDADE**

Consulente: **EXM.ª COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA**

Consulta: **P*arecer técnico-jurídico acerca da matéria e da legalidade* da proposição**

O Presidente da **EXM.ª COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA**, **Exm.º Vereador MÁRCIO GONÇALVES PINTO**, na forma do **inc. V do art. 33[1] c./c. art. 40[2]/RI-CMI**, solicitou desta Procuradoria parecer ***acerca da matéria e da legalidade*** do disposto no **PROJETO DE LEI Nº 03/2019**, de autoria do **Poder Executivo Municipal**, que Dispõe sbre a regularização de edificações e dá outras providências,

1 **RI-CMI. Art. 33.** Ao Presidente de Comissão compete além do que lhe for atribuído neste Regimento:
V - solicitar aos órgãos de assessoramento técnico e jurídico, por sua iniciativa ou a pedido do Relator, a prestação de assessoria ou consultoria técnico-legislativa ou especializada, durante as reuniões da Comissão ou para instruir as matérias sujeitas à apreciação desta.

2 **RI-CMI. Art. 40.** 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 à Comissão de Constituição e Justiça manifestar sobre o exame de sua admissibilidade sob os aspectos da constitucionalidade, legalidade, regimentabilidade, técnica legislativa, e mérito; e à Comissão de Finanças e Orçamento manifestar sobre o exame de sua admissibilidade sob os aspectos financeiro, orçamentário, e quanto à sua compatibilidade ou adequação com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, e mérito.

observando-se, portanto, a **suspensão do projeto recebido nesta Procuradoria aos 08.03.19 de 30 dias** consoante o disposto no **§4.º do art. 39[3]/RI-CMI**.

PREFACIALMENTE se observa que o processo legislativo contém **08 laudas**, incluído **o Ofício n.º 06/2019** da **EXM.ª COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA** de onde é oriundo.

No procedimento prévio de controle de constitucionalidade estruturado no âmbito da produção legislativa municipal, de um modo geral, aprecia-se a legalidade e constitucionalidade do projeto de lei sobre três perspectivas elementares:

1- A matéria legislativa proposta deve se encontrar entre aquelas autorizadas pela CF/88 aos Municípios;
2- Se foi respeitada a rígida observância das preferências quanto à iniciativa para proposição prevista pela ordem jurídico-constitucional;
3- A possibilidade de violação por parte da matéria legislativa proposta a direitos fundamentais ou instituições tuteladas por regras ou princípios constitucionais.

Com relação ao projeto de lei que ora se aprecia (Projeto de Lei Complementar 03/2019), as diretrizes e normas para a regularização onerosa das edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na lei complementar n° 49/2008, do Plano Diretor, bem como a lei de Uso e Ocupação do Solo, segundo a justificativa apresentada, são muitos os imóveis que se encontram em situação irregular, requerendo do Poder Público agir de forma a atender as necessidades constatadas dentro de critérios específicos.

---

3 **RI-CMI. Art. 39.** Excetuados os casos em que este Regimento determine de forma diversa, as Comissões deverão obedecer aos seguintes prazos para examinar as proposições e sobre elas decidir: [...]
§ 4º O requerimento de informações, diligências ou parecer técnico ou jurídico suspende a tramitação da proposição por, no máximo, 30 (trinta) dias úteis; se tramitando em regime de urgência, a suspensão será limitada a 5 (cinco) dias úteis, salvo deliberação em contrário da maioria de seus membros.

Nesse sentido, objetivando a inclusão de centenas de imóveis dentro do processo formal de ocupação da cidade, está-se propondo o presente projeto de lei que trata da sistemática de procedimentos e condições que proporcionarão a regularização e a habitabilidade das edificações.

Sendo assim, o projeto de lei complementar também, dentro do objetivo final de regularização de edificações, cria os meios para a sua execução atendendo os parâmetros estabelecidos em Lei quando do processo de efetivação da regularização dos imóveis.

O projeto de lei em questão objetiva a obtenção de autorização do Legislativo Municipal para a fixação de diretrizes e normas para a regularização fundiária de edificações/construções ilegais/irregulares localizadas no Município de Itaúna.

Nesse sentido, temos a utilização legítima da competência legislativa disposta para os Municípios nos incisos I e VIII, do art. 30.

Segundo a Constituição Federal, possui o Município, competência legislativa genérica e específica, para legislar sobre o assunto tratado pelo projeto de LC n° 03/19, nos seguintes termos:

> **Art. 30.** Compete aos Municípios:
> **I -** legislar sobre assuntos de interesse local. (...)
> **VIII -** promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Enfim, visando a análise da proposição, não há afronta aos comandos constitucionais, não havendo o vício de iniciativa.

O Projeto em questão se tratando regularização de edificações em solo urbano, no Município de Itaúna, trata-se de matéria de cunho administrativo, a ser

implantado pela Secretaria Municipal, afeto de modo específico as competências cuja iniciativa para a propositura se reconhece ao Poder executivo.

CONCLUSÃO

Assim, reconhecendo a falibilidade humana, **opina esta Procuradoria** pela emissão de parecer pela **LEGALIDADE E ADMISSIBILIDADE**, dada a competência legislativa do Município ou pela iniciativa que, na hipótese é privativa do Prefeito.

Sugere-se, portanto, que a matéria possa prosseguir sua tramitação nos termos do **Art. 40[4]RI-CMI** e, no caso de divergência integral ou parcial desse entendimento jurídico de mérito da matéria, de sua legalidade e admissibilidade por esta **Exm.ª Comissão de Constituição e Justiça**, curva-se esta Procuradoria a autoridade constitucional deste **Eg. Colegiado consulente** por seus membros eleitos pelo povo e a soberania e decisão do **EXM.º PLENÁRIO DESTA CASA DE LEIS** para a análise e deliberação acerca da viabilidade, conveniência e oportunidade da proposição.

É o parecer, não vinculante, posto meramente opinativo.

ITAÚNA/MG, 28 de março de 2019

MARCOS PENIDO
Procurador Geral

ADAÍLSON OLIVEIRA
Assessor Jurídico

LUANA ABREU
Estagiária Progel

LUANA AMARAL
Estagiária Progel

4 **RI-CMI. Art. 40.** 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 à Comissão de Constituição e Justiça manifestar sobre o exame de sua admissibilidade sob os aspectos da constitucionalidade, legalidade, regimentabilidade, técnica legislativa, e mérito; e à Comissão de Finanças e Orçamento manifestar sobre o exame de sua admissibilidade sob os aspectos financeiro, orçamentário, e quanto à sua compatibilidade ou adequação com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, e mérito.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

RELATÓRIO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nº 03/2019

Márcio Gonçalves Pinto

Relator da Comissão

Tendo esta Comissão, recebido na data de 27/02/2019, por parte da Secretaria Legislativa da Câmara Municipal, a remessa do Projeto de Lei Complementar nº 04/2019 de autoria do Prefeito, que recebeu nesta Casa o nº 03/2019 que *"Dispõe sobre a Regularização de Edificações e dá outras providências"* e tendo avocado para relatar o projeto em comento, solicitamos auxílio da Procuradoria acerca da matéria no dia 01/03/2019, após recebemos o Parecer de nº 13/2019, em 29/03/2019 que se encontra nas fls. 09 a 13, passo a expor as seguintes considerações:

O referido projeto tem como escopo regularizar as edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviço, construídas em desconformidade com a Lei Complementar n° 49/2008 - Plano Diretor, bem como a Lei de Uso de Ocupação do Solo, o Código de Obras e Decretos Municipais que serão passíveis de terem seus projetos aprovados, para fins de habite-se e cadastro imobiliário, desde que atendam os parâmetros desta Lei Complementar 03/2019.

O projeto em comento, recebeu 7 (sete) Emendas Modificativas e 3 (três) Emendas Aditivas fls.14 a 24 que passaremos a relatar algumas inconsistências, e erros materiais encontrados:

A Emenda Modificativa de nº 07, fl.21, cujo autor é o senhor Alexandre Campos, encontra-se **PREJUDICADA**, pois é análoga a Emenda Modificativa nº 02, fl.15, de autoria do vereador Antônio de Miranda e outros pares, protocolizada no dia 18 de março de 2019 e inclusive foi assinado em conjunto pelo nobre vereador proponente da Emenda nº 07.

A Emenda Aditiva de nº 02, fl.23 também de autoria do vereador Alexandre Campos, onde altera o Art. 5º acrescentando o inciso X, já consta no escopo da Lei complementar no mesmo Art. 5º inciso VIII, e acrescenta que eles já devem estar quitados, acrescentar um novo inciso seria pleonasmo.

A Emenda Modificativa de nº 04 de autoria do vereador Antônio de Miranda e a Emenda Aditiva de nº 03 de autoria do vereador Alexandre Campos, também se encontram PREJUDICADAS, além de mudar substancialmente o projeto de Lei em epígrafe, cria taxa, que é um fato gerador de competência do Executivo.

Nessa perspectiva, permito-me ressaltar que a Constituição da República outorga ao Chefe do Poder Executivo, em caráter de exclusividade, a prerrogativa de deflagrar o processo legislativo de leis que disponham sobre ***criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta ou autárquica e que fixem ou aumentem a sua remuneração, organização administrativa; matéria tributária e orçamentária; serviços públicos; criação, estruturação e atribuições dos Ministérios e órgãos da administrativa pública,*** entre outros. É o que esta expresso nas alíneas do inciso II, § 1º do art. 61 da Constituição Federal.

E por fim, para melhor adequar o projeto, sugiro que o Art.2º inciso I, onde versa que "*tenham sua projeção identificada em imagem de satélite do*

Município veiculada até o dia 31/12/2016" seja trocada a data de aprovação da presente Lei, para melhor se adequar as Emendas sugeridas.

Aponto também que a fórmula do Art.10 seja corrigida para

V=AI x (CUB/m²-DESONERADO) x FR

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.

Márcio Gonçalves Pinto

Relator da Comissão

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

Sala das Comissões, 22 de abril de 2019.

_____	_____
Silvano Gomes Pinheiro	Anselmo Fabiano dos Santos
Membro	**Membro**