ATENÇÃO: nas páginas 1 a 5, está a redação final;
nas páginas 6 a 9, o texto original; e nas páginas 11 em diante, as emendas aprovadas e vetadas, para ajudar a entender quais artigos foram alterados.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6, DE 23 DE JUNHO DE 2021
(Redação Final)

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;

III – nas edificações onde houver pilotis sem uso ou qualquer atividade, seja social, serviços e garagem, bem como caixão falso para correção do desnível natural do terreno, não serão computadas para efeito de cálculo de área de construção;

IV – viveiros, galinheiros, canis e outros abrigos de animais domésticos sem fins lucrativos não poderão ser considerados áreas construídas.

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 divulgada pelo Google Earth do Município, veiculada até a data da promulgação desta lei ou que, comprovadamente, mediante laudo firmado por um engenheiro e/ou arquiteto habilitado sendo emitidas as respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidades Técnicas), tiverem sua estrutura projetada anteriormente à aprovação desta Lei, poderão ser executadas mediante os dispositivos desta Lei ou prova documental através de laudo técnico por profissional habilitado pelo CAU/MG ou CREA/MG;

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 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 25% (vinte e cinco 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 90 (noventa dias);

IV - escritura pública em caso de divergência de propriedades entre terreno e construção;

V- documento de arrecadação pago;

VI - 2 (duas) vias do Projeto Arquitetônico da construção, elaborado por profissional técnico habilitado e devidamente cadastrado neste Município;

VII - Registro de Responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitado;

VIII - 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.

Parágrafo 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 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. 8º 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. 9º. 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 10 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): 0,02;
II - para edificações situadas em Zona Mista (ZM): 0,40;
III - para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,50;

IV - para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's): 0,60;
V - para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,80;
VI - para edificações situadas nas demais Zonas: 0,40.

§ 3º As Áreas de Diretrizes Especiais – ADE's serão classificadas conforme sobreposição de seu zoneamento.

§ 4º A edificação que nunca foi regularizada por lei de anistia, que seja do mesmo proprietário há mais de 3 (três) anos, e que o proprietário for pessoa física, terá 30% de desconto no valor pago.

§ 5º O contribuinte poderá parcelar em até 36 (trinta e seis) vezes o valor desde que a parcela não seja inferior a 1 (uma) UFP.

§ 6º A certidão de Habite-se deverá ser cedida com a aprovação do projeto mediante o pagamento da primeira parcela.

§ 7º O contribuinte que não pagar as demais parcelas terá seu imóvel cadastrado na dívida ativa.

§ 8º A documentação necessária à regularização da irregularidade somente poderá ser liberada após a assinatura do termo de confissão de dívida e pagamento da 1ª parcela.

Art. 10. 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. 11. 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. 12. 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. 13. 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. 14. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 15. As regras estabelecidas por esta Lei permanecerão válidas por 12 meses contados a partir da publicação no diário oficial do Município.

Art. 16. A presente Lei não poderá ser reaprovada com prazo inferior a 5 anos contados da data de aprovação da mesma.

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

Itaúna-MG, 23 de junho de 2021.

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

Paulo de Tarso Nogueira
Secretário Municipal de Regulação Urbana

Guilherme Nogueira Soares
Procurador-Geral do Município

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6, DE 23 DE JUNHO DE 2021

(texto original)

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 divulgada pelo Google Earth do Município, veiculada até a data de 18 de janeiro de 2021;

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 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 25% (vinte e cinco 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 90 (noventa dias);

IV - escritura pública em caso de divergência de propriedades entre terreno e construção;

V- documento de arrecadação pago;

VI - 2 (duas) vias do Projeto Arquitetônico da construção, elaborado por profissional técnico habilitado e devidamente cadastrado neste Município;

VII - Registro de Responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitado;

VIII - 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.

Parágrafo 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): 0,02;
II - para edificações situadas em Zona Mista (ZM): 0,40;
III - para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,50;
IV - para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's): 0,60;
V - para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,80;
VI - para edificações situadas nas demais Zonas: 0,40.

§ 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 por 12 meses contados a partir da publicação no diário oficial do Município.

Art. 17. A presente Lei não poderá ser reaprovada com prazo inferior a 5 anos contados da data de aprovação da mesma.

Art. 18. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna-MG, 23 de junho de 2021.

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

Paulo de Tarso Nogueira
Secretário Municipal de Regulação Urbana

Guilherme Nogueira Soares
Procurador-Geral do Município

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2021

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor **Presidente**, Excelentíssimos Senhores **Vereadores** e Excelentíssimas Senhoras **Vereadoras** da Câmara Municipal de Itaúna,

Apresento a essa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 6/2021, 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 18/01/2021, 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.

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

Itaúna-MG, 23 de junho de 2021.

Atenciosamente,

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

Câmara Municipal de Itaúna-MG
11
Visto

Emenda Supressiva nº 01 /2021

Emenda Vetada

Art. 1º. Suprime os incisos V, VI e VII do art. 4º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021.

> *V - Nas edificações que extrapolam o Coeficiente de Aproveitamento – CA máximo permitido pelo zoneamento em mais de 25% (vinte e cinco 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."*

JUSTIFICATIVA

Se estamos buscando anistiar as edificações irregulares porque vamos deixar um "grupo" de fora. Os benefícios devem ser para todos, a partir do princípio de que quem construiu irregular é porque desconhecia a legislação.

Por outro lado, deixar de regularizar um imóvel é deixar de recolher tributos aos cofres públicos, ou a prefeitura não vai regularizar e cobrar IPTU do imóvel clandestino?

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 12
Visto

Veto rejeitado – Emenda mantida

Emenda Supressiva nº 02/2021

Art. 1º. Fica suprimido o art. 7º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021.

JUSTIFICATIVA

As emendas por hora aqui apresentadas visam aprimorar o Projeto de Lei Complementar, de modo a proporcionar maior adesão da população na regularização de seus imóveis.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
13
Visto

Veto mantido – Emenda rejeitada

Emenda Modificativa nº 01/2021

Art. 1º. O inciso I do art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, passa a ter a seguinte redação:

*"**Art. 1º**. (...)*

I - é considerada irregular toda edificação, construída, reformada ou ampliada em desconformidade com o projeto aprovado, ou que foi edificada sem projeto aprovado em desacordo com as legislações vigentes, bem como todo lote ou parcelamentos nas áreas urbanas em loteamentos ou frações de condomínios que não tem suas confrontações caracterizadas em planta com áreas delimitadas."

JUSTIFICATIVA

A legislação municipal vigente permite edificar mais de uma unidade em cada lote. Mas quando a escritura está em "comum", o acréscimo de uma edificação faz as demais ficarem irregulares devido a fração ideal. Assim a emenda apresentada permitirá a regularização individual de cada fração (edificação), sem prejuízo às demais. O intuito é auxiliar a população na legalização de seus imóveis junto ao município.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 14
Visto

Emenda Modificativa nº 02/2021

Veto rejeitado – Emenda mantida

Art. 1º. O inciso I do art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, passa a ter a seguinte redação:

*"**Art. 2º.** (...)*

I - que tenham sua projeção identificada em imagem de satélite divulgada pelo Google Earth do Município, veiculada até a data da promulgação desta lei ou que, comprovadamente, mediante laudo firmado por um engenheiro e/ou arquiteto habilitado sendo emitidas as respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidades Técnicas), tiverem sua estrutura projetada anteriormente à aprovação desta Lei, poderão ser executadas mediantes os dispositivos desta lei ou prova documental através de laudo técnico por profissional habilitado pelo CAU/MG ou CREA/MG;

JUSTIFICATIVA

O artigo 76 da Lei 49/2006 já vem com redação parelha conforme se lê da forma que se segue:

"Art. 76. As atuais edificações que, comprovadamente, mediante laudo firmado por um engenheiro e/ou arquiteto habilitado e sendo emitidas as respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidades Técnicas), tiverem sua estrutura projetada e executada anteriormente à aprovação desta Lei, poderão ser executadas de forma a propiciar o seu aproveitamento, sem a observância dos limites dos coeficientes previstos no artigo 33."

Assim, nosso objetivo é reforçar os ditames da lei e não ter processos parados na prefeitura pelos mesmos motivos semelhantes.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 15
Visto

Veto mantido – Emenda rejeitada

Emenda Modificativa nº 03/2021

Art. 1º. O inciso III e IV do art. 4º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, passa a ter a seguinte redação:

> ... "***Art. 4º.*** *Não serão passíveis de regularização todos os imóveis construídos ou parcelados para efeito desta Lei que se enquadrem em um ou mais dos seguintes itens:*
>
> ***III*** *- em loteamento irregular não aprovado e/ou não recebido pelo Município, que não atendam os parâmetros do Art 2º desta lei;*
>
> ***IV*** *- que avançarem sobre imóveis de terceiros e que não seja possível o usucapião no intuito da função social da propriedade;*

JUSTIFICATIVA

A lei tem como objetivo regularizar além das edificações os lotes construídos ou parcelados, incluindo os condomínios. Não é satisfatório que a lei permita regularizar somente as edificações e não contemple os lotes, pois o artigo não pode ir de contra mão a outro. Assim esta emenda busca sanar as edificações e lotes irregulares. Por isso temos que manter o parâmetro desta lei e ainda preservar a função social da propriedade.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
16
Visto

Emenda Modificativa nº 04/2021

Art. 1º. O art. 8º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

Veto mantido – Emenda rejeitada

*..."**Art. 8º**. Os imóveis construídos ou parcelados que forem regularizadas pela presente Lei e obtiverem sua regularização seja através do alvará de construção, Certidão de Habite-se, certidão de características não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei ou ato do Poder Executivo que dispor sobre construção irregular e ou regularização fundiária no prazo de 5(cinco) anos a contar da data de sua regularização."...*

JUSTIFICATIVA

Esta emenda visa regularizar as situações de um modo amplo que atenda os anseios da população de maneira coerente.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 11
Visto

Veto mantido – Emenda rejeitada

Emenda Aditiva nº 01 /2021

Art. 1º. Fica acrescido no art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, o inciso IV com a seguinte redação:

... ***Art. 2º.*** *(...)*

IV - atenda art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6766/79, onde estabelece que a fração mínima para loteamento ou desmembramento é de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com um mínimo de 5 (cinco) metros de testada desde que a caixa de arruamento tenha no mínimo de 6 (seis) metros lineares de largura."...

JUSTIFICATIVA

A Lei 2198/88, Lei do Uso do Solo Urbano permite lotes de 300 m² (trezentos metros quadrados) e 12m (doze metros) de testada. Mas já temos uma que regulariza os lotes com testada inferior, a Lei 3.035/93 . Só que esta lei efetuada pelo Prefeito Sr Hidelbrando Canabrava Rodrigues, o Bandinho, que era grande conhecedor das questões cartoriais, não contemplou os novos loteamentos e abrange tão somente os bairros antigos. Além do mais, Itaúna já tem bairros com lotes inferiores a 300 m² (trezentos metros quadrados) que é o caso de bairros como: Centenário, Morada Nova, Jadir Marinho, Novo Horizonte, Três Marias, Morro do Engenho entre outros. Só que alguns lotes tem mais de uma edificação e não consegue aprovar um lote inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados) mesmo o loteamento tendo área inferior. É uma incongruência administrativa que visamos corrigir.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Fl. 18
Visto

Emenda Aditiva nº 02/2021

Veto mantido – Emenda rejeitada

Art. 1º. Fica acrescido no art. 5º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, o inciso IX com a seguinte redação:

...*"**Art. 5º**. (...)*

IX – Nos casos de lotes ou parcelamentos de lotes estes deverão ser apresentados à planta topográfica com o respectivo memorial descritivo."...

JUSTIFICATIVA

Este é o procedimento habitual para regularizar qualquer lote em Itaúna. Não tem como regularizar sem planta topográfica e seu respectivo memorial descritivo. Então esta emenda é para proformas.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 19
Visto

Emenda Aditiva nº 03/2021

Veto mantido – Emenda rejeitada

Art. 1º. Renumere se o parágrafo único e ficam acrescidos no art. 6º do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, os §2º e § 3º com as seguintes redações:

... *"**Art. 6º**. (...)*

***§ 2º.** Nos casos em que houver mais de uma edificação deverá ser apresentado somente projeto da edificação a ser regularizada.*

***§ 3º.** Nos casos de regularização de lote ou parcelamento deverá apresentar a planta topográfica demonstrando a parte parcelada e a área remanescente"...*

JUSTIFICATIVA

Se temos mais de uma edificação no lote e apenas um dos proprietários quer regularizar o seu imóvel, ele, o proprietário do imóvel a que se deseja regularizar não tem como exigir dos demais a sua regularização. Assim, fica de foro íntimo sem a necessidade de terceiros a regularização do imóvel.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚNA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 20
Visto

Emenda Aditiva nº 04/2021

Veto mantido – Emenda rejeitada

Art. 1º. Cria o parágrafo 4º do art. 10 do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021:

..."***Art. 10***. *(...)*

§ 4º: *Nos casos dos lotes ou parcelamentos seja em condomínio ou loteamentos o valor a ser cobrado será de 1 (uma) UFP por unidade a ser regularizada."*...

JUSTIFICATIVA

A redação deste parágrafo visa atuar de modo acessível e justo à população. Buscando auxiliar, incentivar a regularização dos imóveis assim consequentemente gerando mais dividendos aos cofres públicos.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Visto

Emenda Aditiva nº 05/2021

Não houve Veto – Emenda mantida

Art. 1º. Cria o parágrafo 5º do art. 10 do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021:

..."***Art. 10***. *(...)*

§ 5º: *A edificação que nunca foi regularizada por lei de anistia, que seja do mesmo proprietário a mais de 3 (três) anos, e que o proprietário for pessoa física terá 30% de desconto no valor pago"...*

JUSTIFICATIVA

A redação deste parágrafo visa atuar de modo acessível à população. Buscando auxiliar, incentivar a regularização dos imóveis assim consequentemente gerando mais dividendos aos cofres públicos.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 21
Visto

Emenda Aditiva nº 06/2021

Veto rejeitado – Emenda mantida

Art. 1º. Cria o parágrafo 6º do art. 10 do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021:

..."***Art. 10***. *(...)*

§ 6º: *O contribuinte poderá parcelar em até 36 (trinta e seis) vezes o valor desde que a parcela não seja inferior a 1 (uma) UFP"...*

JUSTIFICATIVA

A redação deste parágrafo visa atuar de modo acessível e justo à população. Buscando auxiliar, incentivar a regularização dos imóveis assim consequentemente gerando mais dividendos aos cofres públicos.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Sub-Emenda do Plenário

§7º; A certidão de habite-se somente será cedida com a aprovação do projeto mediante ao pagamento da primeira parcela;

§8º; O contribuinte que não pagar as demais parcelas

terão seu imóvel cadastrado na Unidade Móvel.

§ 1º A documentação necessária a regularização da irregularidade somente poderá ser liberada após a assinatura do termo de confissão de dívida e pagamento da 1ª parcela

AUTORIA VEREADOR KAIO GUIMARÃES

ITAÚNA, 21/10/21

Veto rejeitado – Emenda mantida

Alexandre M.M.D.Campos
Presidente Poder Legislativo Itaunense

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 23
Visto

Emenda Aditiva nº 07/2021

Art. 1º. Ficam acrescidos no art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, os §1º, § 2º, § 3º, §4º e §5º com as seguintes redações:

Veto mantido – Emenda rejeitada

... "***Art. 12.*** *(...)*

§1º. *As edificações de uso industrial, comércio ou serviço em que seus vãos de iluminação e ventilação estiverem em desacordo com os artigos 32 e 33 da Lei 2197/88, Código de obras do município de Itaúna poderão ter seus imóveis regularizados para fins de aprovação de levantamento de construção e habite-se.*

§ 2º. *A municipalidade não poderá cobrar regularização onerosa nos casos em que estiver em conformidade aos artigos Art. 17 inciso I, VII, IX, X, XI e XII da Lei 2198/88 Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itaúna.*

§ 3º. *As portarias dos edifícios e dos condomínios poderão ser construídas sobre o afastamento frontal sem ônus ao proprietário.*

§ 4º. *O artigo 17 da Lei nº 2198, de 1988, em seu inciso IX, permite que a cobertura seja coberta em até 100% de sua totalidade e destes 30% poderão ser divididos em compartimento.*

§ 5º. *Nos casos em que a edificação não atendeu às regras de acessibilidade, código de posturas do município, poderá ter acessibilidade para portadores de necessidades especiais sobre a via pública, desde que não haja impedimento do fluxo de pedestres.*

§ 6º.*Será permitido o uso de marquises já edificadas desde que estas não ultrapassem a ½ (metade) da largura do passeio e o pé direito nunca seja inferior a 3 m (três metros).*

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 24
Visto

Veto mantido – Emenda rejeitada

§ 7º Poderá haver adequação sobre a via pública para atender as normas de acessibilidade previstas desde que não haja impedimento total do fluxo de pedestres.

JUSTIFICATIVA

As edificações em ambientes industriais, comércios e serviços são supervisionadas pelas mais diversas NRs, ITs do CBMG e normas da vigilância sanitária. Assim, fazer exigências como que em um ambiente domiciliar é um absurdo. Por outro lado, o município não pode cobrar a regularização onerosa das áreas em que a legislação não considera as áreas para efeito de cálculo. Ou seja, vai se cobrar a regularização onerosa de áreas que tenham condições em se regularizar dentro dos parâmetros normais, sem a necessidade desta legislação e que, em muitos casos a municipalidade pode sequer cobrar o IPTU, pois a lei vigente permite desconsiderar a área como construída. E por fim fica válido fidedignamente os dizeres do Art. 28 da lei 2197/88

"Será permitido o uso de marquises desde que estas não ultrapassem a ½ (metade) da largura do passeio e o pé direito nunca seja inferior a 3 m (três metros)."

Por fim, a municipalidade até a presente data não cobrou normas de acessibilidade na aprovação dos projetos arquitetônicos. Assim é importante puxar a responsabilidade e permitir que as edificações que estão fora de norma e tenha desejo em regularizar que possam fazer através desta lei.

Alexandre Campos

Presidente do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Itaúna-MG
Fl. 26
Visto

Emenda Aditiva de Plenário ao Projeto de Lei Complementar 05/2021

Veto rejeitado – Emenda mantida

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

Art. 1º. Acrescenta os incisos III e IV no artigo 1º ao Projeto de Lei Complementar nº 05/2021, de 23 de junho de 2021, com a seguinte redação:

> ...*"Art 1°. (...)*
> *III - Nas edificações onde houver pilotis sem uso ou qualquer atividade, seja social , serviços e garagem bem como caixão falso para correção do desnível natural do terreno não serão computadas para efeito de cálculo de área de construção.*
> *IV-Viveiros, galinheiros canis e outro abrigo de animal doméstico sem fim lucrativos não poderão ser considerados áreas construídas."...*

JUSTIFICATIVA

Considerando que a emenda apresentada visa aprimorar o projeto apresentado. Pois os lotes íngremes têm menor valor de mercado e muitas das vezes pessoas de baixa renda utilizam desta técnica construtiva para equacionar o projeto arquitetônico e evitar os custos de movimentação de terra evitando construção de arrimos no intuito de diminuir custo de obra.

Assim sendo, a emenda visa garantir uma normativa para melhor gestão e beneficiar a população de modo geral.

Itaúna-MG, 19 de outubro de 2021.

Alexandre Campos
Presidente do Poder Legislativo