LEI Nº 3.911, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre a Regularização Onerosa de Edificações.

O PREFEITO MUNICIPAL. Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na "Lei Complementar nº 176, de 3 de janeiro de 2.017", que Dispõe Sobre a Instituição do Plano Diretor do Município de Lagoa da Prata, bem como a "Lei Complementar nº 261, de 27 de março de 2023" que trata do Código de Obras e Edificações, 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 ampliação 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.

Art. 2º O Município de Lagoa da Prata, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, 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, de 10 de janeiro de 2002", o Código Civil Brasileiro.

III - que apresentem condições mínimas de salubridade, segurança, higiene e estética, conforme Legislação Municipal.

Art. 3° As edificações descritas no Art. 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. 4° São passíveis de Regularização Onerosa, com base nesta Lei, as edificações que possuem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos e respectivos valores a serem recolhidos aos cofres públicos:

I – Recuos/Afastamentos [(área ocupada – área regular) x 1 UFMLP];

II – Altura de parede das fachadas externas [(fachada executada em m² – fachada regular em m²) x 0,5 UFMLP];

III – Taxa de ocupação [(área ocupada – área regular) x 0,5 UFMLP];

IV – Projeção e construção em sacadas, marquises, beirais [(área quadrada executada – área regular) x 2 UFMLP];

V – Número e dimensões de vagas de estacionamento e garagem [(vagas aprovadas – vagas existentes) x 5 UFMLP];

VI – Número de pavimentos [(área quadrada executada – área regular) x 1 UFMLP];

VII – Área de permeabilidade [(área regular – área existente) x 0,5 UFMLP];

VIII – Iluminação e ventilação insuficientes [(área regular – área existente) x 0,5 UFMLP];

IX – Acesso abaixo de 5 metros para segunda unidade [(metragem linear de 5 metros – metragem de acesso existente) x 3 UFMLP];

X – Chanfro nas esquinas (10 UFMLP).

Art. 5° 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, exceto a hipótese prevista no Inciso IV do Art. 4º desta Lei;

II - estejam em áreas de interesse ambiental, salvo as edificações que obtiverem parecer ambiental favorável do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA;

III - em loteamento irregular não aprovado e/ou não recebido pelo Município;

IV - que avançarem sobre imóveis de terceiros.

Art. 6° O proprietário ou o profissional responsável deverá instruir o pedido de regularização por meio do serviço de Protocolo da Prefeitura Municipal de Lagoa da Prata 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 Ajuste de Conduta, conforme o Art. 10 desta Lei.

Art. 7° 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.

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. 8° Não deverá haver alteração da construção durante o procedimento de aprovação da regularização.

Art. 9° Os imóveis, cujas edificações forem regularizadas pela presente Lei e obtiverem Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se, não poderão ser beneficiados 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. 10. O interessado em regularizar o imóvel ou atividade, com base no disposto nesta Lei, firmará Termo de Ajuste de Conduta específico com o Poder Público, no qual estará consubstanciado e comprometido quanto a realização das medidas mitigatórias propostas além da anistia onerosa e à estrita observância do que dispõe o respectivo alvará e o cumprimento da medida onerosa de regularização.

Art. 11. A anistia onerosa que propõe esta Lei dar-se-á mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado conforme o previsto nos Incisos do Art. 4º desta Lei.

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.

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 Edificações 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. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Lagoa da Prata, 07 de novembro de 2023.

DI GIANNE DE OLIVEIRA NUNES
Prefeito Municipal