Prefeitura de RIO POMBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

ATO DO PODER EXECUTIVO

LEI Nº 1.774/2021

"Dispõe sobre a criação do programa Rio Pomba Legal que consiste na regularização de edificações, construções e obras irregulares no município, e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Rio Pomba, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Rio Pomba, Estado de Minas Gerais, aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Município de Rio Pomba-MG, através da Chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações clandestinas e/ou irregulares executadas e terminadas anteriormente à data de publicação da presente lei, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no código de obras, código de postura e leis correlatas do município, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade e não cause danos a terceiros.

Parágrafo único. Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

I - **Construção irregular**: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - **Construção Clandestina** - obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença; e

III - **Construção clandestina parcial**: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 2º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo terreno, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade e salubridade, garantidas por laudo técnico, acompanhado da respectiva ART/RRT emitido por responsável técnico, devidamente cadastrado no CREA/MG e pelo proprietário.

§ 1º. Além do Laudo técnico citado no caput deste artigo, a regularização das obras será concretizada mediante a aprovação do Departamento técnico do município e pelo COMPDEC.

§ 2º. O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas exigidas referidas, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 3º. O processo de regularização deverá ser protocolizado no prazo estipulado, no setor de cadastro do PAÇO.

§ 4º. As previsões da presente lei se aplicam as construções, iniciadas, executadas ou terminadas até a publicação da presente lei.

Art. 3º - São passíveis de regularização as construções com acessos por logradouros públicos oficializados pelo município ou em condomínios por unidade autônomas, observando os seguintes requisitos:.

I- As construções destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

II- Os prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III- As construções destinadas a atividades não residenciais, ou mistas, bem como os aumentos e reformas neles executadas, observando a legislação municipal.

Parágrafo único: Não serão passíveis de regularização as construções que se enquadrem nas seguintes condições:

I- Quando localizadas em áreas sobre coletores pluviais e cloacais;

II- Estejam localizados em faixas não edificáveis (APP - Área de Preservação Ambiental) junto a lagos, rios, córregos, linhas de transmissão de energia de alta tensão, ZCA (Zona de Conservação Ambiental), ZPP (Zona de Preservação Permanente), a não ser que devidamente licenciadas pelos órgãos ambientais, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição e/ou situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;

III- Quando localizadas em faixas de domínio de rodovias estaduais e/ou federais, bem como em suas faixas *non edificandi*, conforme legislação pertinente.

IV- Estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;

Art. 4º - Nos casos de regularização em que a municipalidade entenda que poderá haver algum impacto negativo urbanístico local poderá encaminhar para análise do CMPH - Conselho Municipal do Patrimônio Histórico.

Art. 5º - Quando se tratar de acréscimos em área construída, alteração das fachadas ou de outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviço ou comercial, será obrigatória apresentação de declaração de anuência do condomínio.

Art. 6º - Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta lei, deverão recolher previamente a taxa de análise do projeto de regularização de imóvel, a taxa de alvará de licença para construção e a taxa de habite-se, observando o § 1º do artigo 15 da presente Lei.

Parágrafo Único: Deverá ser observado:

I- A guia para pagamento da taxa de análise será emitida pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças no ato da solicitação pelo requerente;

II- Aos projetos protocolizados deverão ser anexados os comprovantes de pagamentos das referidas taxas.

III- Taxa de licença para construção, alvarás de licença para construção e habite-se.

Art. 7º - A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá, da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I- Requerimento do interessado, junto ao setor de Protocolo, apresentando, além dos projetos e da documentação padrão, os seguintes documentos:

a) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e ou RRT referente a regularização da obra com Laudo Técnico informando as condições da edificação;

II - Cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município e/ou cópia do parecer técnico emitido pelo setor responsável pela análise de projetos da Prefeitura, quando houver;

III - Cópia do documento de identificação do requerente e do proprietário ou cessionário ou possuidor do imóvel;

IV - Termo de Declaração de Responsabilidade, conforme Modelo II, anexo a esta Lei;

V - Certidão junto ao Cartório de Registro de Imóveis ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a posse do imóvel sob o qual foi realizada a construção a ser regularizada;

VI - Certidão Negativa de tributos Municipais relativo ao imóvel;

VII - Projeto arquitetônico, ou composto por, no mínimo, planta baixa, planta da situação e localização, dos cortes, fachada, representados com escala compatível com as dimensões do projeto;

VIII - Termo de Compromisso de Regularização conforme Modelo III;

IX - Anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

§ 1º. Constatadas a qualquer tempo divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-los ou a prestar esclarecimentos no prazo de trinta (30) dias, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

§ 2º. Para a solicitação de habite-se serão exigidos a documentação estabelecida em lei municipal.

§ 3º Para regularizar obra construída com Alvará de Construção, porém, em desacordo com o Projeto Aprovado, o solicitante deverá requerer no Protocolo, a reaprovação do projeto com o requerimento de regularização conforme modelo I, apresentando, além dos documentos indicados no art. 7º da presente Lei, as vias originais do Alvará de Construção e dos Projetos Aprovados, para cancelamento.

Art. 8º - Os pagamentos prévios das taxas citadas no artigo 6º desta Lei, não garantem o direito a aprovação do projeto, nem direito ao ressarcimento.

Art. 9º - A regularização de edificação decorrente desta lei, não implica direitos quanto ao uso ou permanência de atividades irregulares por ventura instaladas no imóvel.

Art. 10º - Os processos e as notificações para regularização de edificação em andamento no Município na data da publicação desta Lei poderão ser analisados segundo os parâmetros nesta estabelecidos, desde que esteja com os documentos previstos nesta lei, caso falte algum documento, deverá o setor competente da prefeitura notificar o requerente para que se apresente o mesmo num prazo de 30 dias.

Art. 11º - No ato da aprovação do projeto de regularização de construção ou edificação de que trata a presente lei, deverá constar expressamente a seguinte expressão: **"ESSE PROJETO FOI APROVADO EM CONFORMIDADE COM O PROGRAMA RIO POMBA LEGAL- LEI MUNICIPAL Nº....."**

Art. 12º - A regularização de que trata esta Lei não implica no reconhecimento pelo Município do direito de propriedade.

Art. 13º - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, especialmente no que se refere aos procedimentos administrativos e documentos indispensáveis para a regularização das construções, definindo:

I- O prazo para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas ou irregulares que estão em desacordo com a Legislação Municipal;

II- Os documentos indispensáveis para a regularização, que deverão ser apresentados pelos interessados.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao fim do prazo de que se trata o inciso I deste artigo, os proprietários das construções cuja regularização não tenha sido requerida, ou que tenha sido indeferida pela administração pública por não atendimento aos requisitos desta Lei, sujeitar-se-ão, as penalidades pecuniárias previstas na Legislação Tributária Municipal.

Art. 14º - A Secretaria de administração e Finanças Municipais, encaminhará ao Fisco previdenciário, na forma legal, a relação das cartas de regularização concedidas em razão da aplicação desta Lei.

Art. 15º - Fica criado no anexo VIII (Tabela para Cobrança da Taxa de Licença para Execução de Obras) do Código de Obras Municipal:

4- Análise de Projetos de Regularização de Imóvel	**em UPFM**
4.1- Regularização, por m²	0,010

§ 1º - A Taxa referida no caput do presente artigo passará a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2022.

§ 2º - Os contribuintes que aderirem ao Programa Rio Pomba Legal até o dia 31 de dezembro de 2021 estarão isentos do pagamento da Referida Taxa do presente artigo, sem prejuízo das demais taxas referidas no art. 6º da presente Lei.

Art. 16º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Rio Pomba, 19 de Agosto de 2021;
254º da Fundação e 189º da Emancipação.

Reginaldo Furtado de Carvalho
Prefeito Municipal

Certifico que a presente Lei foi publicada por afixação no quadro próprio da Prefeitura Municipal. Rio Pomba, 19 de Agosto de 2021.

João Batista Toledo Costa
Secretário Municipal de Governo e Planejamento

MODELO I

REQUERIMENTO PARA ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO - PROGRAMA RIO POMBA LEGAL/ LEI Nº _____/2021

Exmo. Senhor Prefeito Municipal de Rio Pomba-MG,

_____CPF/CNPJ_____, abaixo assinado, desejando a regularização, de um prédio _____ em _____, com _____ pavimentos, medindo _____m², no lote nº_____ quadra_____, situado na _____, Bairro _____, com Inscrição Imobiliária - IPTU nº _____, vem, respeitosamente, conforme Lei Complementar nº _____/2020, requerer o Alvará de Licença para a referida construção, razão pela qual sujeita-se a todos os dispositivos legais.

Termos em que,

Pede deferimento.

Local e data

Assinatura do Requerente

ESCLARECIMENTOS:

1. Área do terreno:_____ m²
2. Testada do terreno: _____ ml
3. Área total da construção: _____ m²
4. Autor do Projeto:_____
5. Número do Registro no CREA: _____
6. Responsável pela Construção:_____
7. Número do registro no CREA: _____

MODELO II

MODELO DE TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE

Eu, _____, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA sob o nº _____, abaixo subscrito, DECLARO, para fins de regularização, na forma prevista na Lei Complementar Municipal nº ___/2020 e como responsável pelo levantamento da edificação localizada no imóvel situado na Rua _____, sob o nº de matrícula _____ junto ao Cartório de Registro de Imóveis da ___Circunscrição de propriedade/posse/domínio útil de _____, que o projeto apresentado reflete fielmente a construção já executada, estando passível de celebração de Termo de Compromisso de Regularização, tendo pleno conhecimento de que no caso de serem apuradas desconformidades não será expedido Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra.

E por ser a expressão da verdade, firmo a presente sob as penas da lei.

Local, e data

Responsável Técnico

MODELO III

MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO DE REGULARIZAÇÃO

Termo de Compromisso de Regularização que entre si celebram o Município de Rio Pomba-MG, através da Secretaria xxxxxxx e _____ (qualificação completa do interessado: nome, nº identidade, CPF/MF, estado civil, profissão e endereço), com fundamento no disposto na Lei nº xxx, de xx/xx/2021.

Pelo presente Termo de Compromisso de Regularização, autorizado pela Lei nº ____/2021, o Município de Rio Pomba-MG, através da Secretaria xxxxxxx, e _____, tem entre si justo e acertado:

Considerando a realização, pelo interessado, de _____ (Descrever: construção, instalação, ampliação ou reforma de edificação) em desconformidade com o disposto na Lei de Zoneamento Municipal;

Considerando que incumbe ao Executivo Municipal emitir Alvará de Construção, assegurando atendimento aos preceitos da legislação correlata, especialmente da Lei de Zoneamento Municipal;

Considerando a demonstração de interesse dos celebrantes em pactuar o que adiante se segue:

RESOLVEM:

Celebrar o presente Termo de Regularização, doravante denominado TERMO, com fundamento no art. 1º, da Lei nº ___/2021 e de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula Primeira - Este TERMO tem por objeto a aprovação do Projeto Arquitetônico da _____ (Descrever: construção, instalação, ampliação ou reforma de edificação), localizada no imóvel _____ (Descrever a localização do imóvel, seu número de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis e número no Cadastro Imobiliário Municipal) de propriedade/posse/domínio útil do requerente, de acordo com o que estabelece a Lei Municipal nº ____/2021.

Cláusula Segunda - Para a consecução do objeto deste TERMO, o interessado se compromete a efetuar o pagamento da respectiva compensação monetária, conforme estabelece o art. 6º, da Lei nº ____/2021, para regularização de um ou mais dos seguintes itens:

Cláusula Terceira - O presente TERMO somente será firmado após aprovação por parte dos demais órgãos co-responsáveis pela aprovação de projetos arquitetônicos, tais como:, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, dentro outros, bem como da observância das demais medidas administrativa e/ou judiciais que se fizerem necessárias em face do cumprimento das Notificações/Autuações porventura lavradas.

Cláusula Quarta - A celebração do presente TERMO não impede a execução de eventuais multas aplicadas antes da protocolização do seu requerimento.

Cláusula Quinta - O presente TERMO se constitui em Título Executivo Extrajudicial.

Cláusula Sexta - Sob pena de ineficácia, o presente TERMO deverá ser publicado no órgão oficial de divulgação do Município.

Cláusula Sétima - A lista de assinaturas anexas fará parte integrante do presente termo, bem como as procurações, para os fins de direito.

Cláusula Oitava - Fica eleito o foro da Cidade de Rio Pomba-MG para dirimir os conflitos decorrentes do presente TERMO.

Nada mais havendo a ajustar, vai o presente TERMO assinado, em três vias, pelas partes, para que surta os seus efeitos legais.

Local e data

MUNICÍPIO - _____

INTERESSADO: _____