LEI COMPLEMENTAR Nº 99 DE 05 DE OUTUBRO DE 2004.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Sete Lagoas, por seus representantes legais votou, e eu em seu nome sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Esta lei tem por objetivo disciplinar a regularização das edificações concluídas até 31 de Dezembro de 2.003, que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade e que atendem as exigências previstas nesta lei.

§ 1º - Entende-se por edificações concluídas:

a) quando se tratar de edificação com apenas 1(um) pavimento, aquelas em que a área, objeto de regularização, esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo;
b) quando se tratar de edificação com 2(dois) ou mais pavimentos, aquelas que estiverem com a fundação e a estrutura concluídas na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º - Além das condições previstas no "caput" deste artigo a Prefeitura Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade de uso.

§ 3º - Para a execução das obras referidas no parágrafo segundo será concedido prazo máximo de 90(noventa) dias prorrogável um única vez por igual período.

Art. 2º - Será admitida a regularização de edificações, que abriguem usos permitidos no zoneamento onde encontram-se localizadas estas edificações, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS - Lei Complementar nº 8 de 23/09/91, podendo também ser regularizadas as edificações que:

I - abriguem usos não-conformes com o zoneamento, desde que seja comprovado documentalmente, que à época de sua instalação o uso era permitido;

II - contenham acréscimo de área construída, desde que seja comprovado documentalmente, que à época do acréscimo a legislação vigente permitia;

III - abriguem usos conformes com o zoneamento e que tenham ultrapassado os limites definidos para esses usos em no máximo 20% (vinte por cento) da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, exceto onde existir um gabarito de altura pré-determinado;

IV - que não tenham atendido aos afastamentos frontal, lateral e de fundos exigidos pelas legislações municipais e federais;

a) quando se tratar de edificações com apenas 1 (um) pavimento, e os afastamentos lateral e de fundos forem inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), deverá ser apresentada a anuência dos vizinhos confrontantes do afastamento em questão;
b) quando se tratar de edificações com dois ou mais pavimentos, a partir do 2º (segundo) pavimento deverá ser obedecido o recuo mínimo lateral e de fundos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Parágrafo Único - Considerar-se-á como prova documental para efeito de comprovação, a que se refere os inc. I e II as Guias de IPTU e o Alvará de Funcionamento.

Art. 3º - Será admitida a regularização de edificação multifamiliar vertical com até 3 (três) pavimentos acima do pilotis mais a cobertura, desde que a cobertura esteja de acordo com a LUOS - Lei complementar nº 8 de 23/09/91, exceto os casos previstos nas legislações especiais.

Art. 4º - A regularização de edificações que estão sujeitas a licenciamento ambiental, principalmente as que estão situadas em área de proteção ambiental, ficam vinculadas à prévia apresentação da licença ambiental emitida pelos órgãos competentes, municipais, estaduais e/ou federais.

Art. 5º - Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, especialmente em área verde, ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em zona e corredores de uso especiais e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de uso e ocupação vigente, excetuando as que comprovem documentalmente, que na época da instalação da atividade o uso era permitido, desde que haja autorização dos órgãos competentes;

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto às lagoas existentes no perímetro urbano do município;

IV - estejam sendo objeto de embargo administrativo ou judicial;

V - estejam "sub júdice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

VI - tenham sido utilizadas ou edificadas para instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV-DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive por equipamentos de radiofreqüência 0KHz a 300 GHz (zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações de Rádio Celular, Miniestações de Rádio celular e Microcélulas de Rádio Celular, que serão objeto de legislação específica;

VII - não atendam ao percentual mínimo de permeabilidade de solo exigido na legislação vigente;

VIII - não apresentem, quando for o caso, Projeto de prevenção e combate a incêndio devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros, conforme determina a Lei Municipal 4.207 de 18/04/90 alterada pela Lei Municipal 6.808 de 25/07/03 regulamentada pelo Decreto 1.780 de 11/09/91;

IX - apresentem desvirtuamento quanto ao uso concedido pelo Município;

Art. 6º - A regularização de edificações enquadradas nos itens abaixo dependerá de prévia anuência, autorização ou licença dos órgãos competentes:

I - edificações tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e/ou localizadas no raio envoltório de

50m (cinqüenta metros), tomada esta distância a partir dos limites externos do bem tombado ou patrimônio histórico;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, de capitação e de escoamento de água;

III - situadas em área do cone de aproximação dos aeroportos;

IV - situadas em área de proteção ambiental;

V - considerados Pólos Geradores de Tráfego, como hotéis, motéis, cemitérios, faculdades, shoppings e drive-ins;

VI - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Art. 7º - As edificações que dispuserem de estacionamento descoberto com área superior a 50m² (cinqüenta metros quadrados), quando este se apoiar diretamente no solo, somente poderão ser regularizadas se forem dotadas de área permeável igual ou superior a 5% (cinco por cento) da área do espaço considerado.

Art. 8º - Quando a área construída objeto de regularização for diferente da área construída lançada no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, o interessado deverá agir nos termos do disposto nesta lei.

§ 1º - Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nos artigos 7º, 8º e 12º, devendo o interessado proceder nos termos do disposto nesta lei.

§ 2º - Constatando o enquadramento da edificação em um dos casos previstos no parágrafo anterior ou no artigo 6º desta lei, o Alvará de Regularização expedido automaticamente será declarado nulo e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 9º - A regularização das edificações de que trata esta lei, dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, através do formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba, quando houver;

II - cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU, do exercício de 2.003, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual; estiver incluído;

III - comprovante de recolhimento da Taxa específica para regularização, relativa a área a ser regularizada, no valor R$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado;

IV - cópia de documento que comprove a propriedade do imóvel, devidamente autenticado e reconhecida firma em cartório, comprovada sua origem através do Registro de Imóveis;

V - peças gráficas, compostas pelo projeto arquitetônico completo e cortes da edificação, em 02 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização do projeto e as regras relativas ao processo de aprovação de projetos de edificações, obedecidos os seguintes requisitos:

a) as peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fieis ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para análise do órgão competente;
b) após o protocolo do requerimento de regularização, somente serão admitidas correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis a análise do pedido.
c) não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas, conforme estabelecido neste inciso.

VI - anuência do condomínio, quando for caso;

VII - cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente, quando se tratar de acréscimo de área, expedido até a data da publicação desta lei.

VIII - o interessado deverá apresentar todas as Anotações de Responsabilidade Técnicas cabíveis, sendo que os profissionais terão que ser devidamente inscritos na Superintendência de Rendas Mobiliárias, assim como deverão estar regularizados perante o Conselho Regional de Engenharia Arquitetura CREA.

IX - quando se tratar de edificações cujas taxas de ocupação excedam a 60%(sessenta por cento) no pavimento térreo, ou que tenham mais de um pavimento deverão ser anexadas ao requerimento, no mínimo 4(quatro) fotografias, tamanho "10x15" centímetros, acompanhadas de seus respectivos negativos, que demonstrem com clareza a área objeto de regularização, sendo uma fotografia para uma das confrontações existentes, devidamente identificadas.

§ 1º - Quando a área construída objeto de regularização for diferente da área construída lançada no Importo Predial e Territorial Urbano - IPTU, o interessado deverá proceder nos termos do disposto nesta lei.

§ 2º - Quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário/promitente comprador.

Art. 10 - As edificações em loteamentos implantados irregularmente no Município de Sete Lagoas poderão ser regularizadas após a emissão do Alvará de Regularização do Loteamento, se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei, observando o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 11 - Os processos de regularização de edificações já protocolizados na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisados segundo os parâmetros anteriormente estabelecidos, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade nesse sentido, e tenha recolhido as taxas pertinentes.

Art. 12 - A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 13 - A Prefeitura, através de seus órgãos competentes, poderá a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo Único - Constatadas a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a esclarecê-las, no prazo de 30(trinta) dias, sob pena tornar-se nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 14 - A regularização tratada nesta lei, não implica em reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis

pelas obrigações decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 15 - As edificações que se encontrarem em processo de regularização, cujo prazo máximo é de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, não serão passíveis de aplicação de sanções em decorrência de infrações regularizáveis nos termos fixados nesta lei.

Art. 16 - As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos requerimentos de regularização de que trata esta lei, são as seguintes:

a) Diretor do Departamento de Licenciamento de Obras;
b) Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
c) Procurador Geral do Município;
d) Prefeito Municipal.

Parágrafo Único - O processo será analisado pela Comissão do Plano Diretor nos casos em que o Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Procurador geral do Município e / ou Prefeito Municipal julgarem necessário.

Art. 17 - O Executivo definirá as normas especiais de ordenamento administrativo para os processos de que trata esta lei e as demais necessárias ao seu cumprimento.

Art. 18 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos até 31 de dezembro de 2004.

Prefeitura do Município de Sete Lagoas, 05 de outubro de 2.004.

RONALDO CANABRAVA
Prefeito Municipal

NILTON LIGÓRIO ANTUNES
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

ELIZABETH DAS GRAÇAS ABREU E SILVA
Procuradora Geral do Município

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 002/2004 de autoria do Poder Executivo)