LEI MUNICIPAL Nº 5.977, DE 19 DE JUNHO DE 2019.

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE A REGULARIZAR OBRAS E EDIFICAÇÕES QUE SE ENCONTRAM EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO PERTINENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Esta lei estabelece as normas e os critérios para a regularização de construções e edificações que estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal vigente.

Parágrafo único – As construções e edificações de que trata esta Lei são aquelas comprovadamente existentes até a data da publicação da Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e aquelas em condição de habite-se e que ainda estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal, Lei Municipal nº 359, de 15 de julho de 1957, Código de Obras e suas alterações, e Lei Complementar nº 026, de 04 de agosto de 2010, Plano Diretor e Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011, Lei de Uso e Ocupação do Solo e alterações posteriores.

Art. 2º - Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher previamente a taxa de análise de projeto e a de regularização de imóvel construído.

§ 1º – Para a regularização de construção e edificação estabelecida por esta Lei, o recolhimento da taxa terá o seguinte escalonamento:

I – do 1º (primeiro) ao 8º (oitavo) mês de vigência desta Lei - 0,04 UFM por m² (zero vírgula zero quatro da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);

II – do 9º (nono) mês ao 16º (décimo sexto) mês – 0,06 UFM por m² (zero vírgula zero seis da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado);

III – do 17º (décimo sétimo) mês ao 24º (vigésimo quarto) mês – 0,08 UFM por m² (zero vírgula zero oito da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado).

§ 2º - A taxa a que se refere este artigo exclui a exigência de outras taxas, com exceção da taxa de licença para construção e renovação de alvará para construção, devida anualmente.

§ 3º - A taxa de regularização de que trata esta Lei será cobrada sobre a totalidade da área a ser regularizada, exceto nos casos em que o imóvel ou parte do imóvel a ser regularizado já esteja devidamente lançado no cadastro do IPTU há mais de 10 (dez) anos, comprovado por meio da apresentação da certidão de primeiro lançamento, caso em que será cobrada a taxa referente à área acrescida a ser regularizada.

§ 4º - O lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU será compulsório para as edificações que estiverem em condições de Habite-se.

§ 5º - O pagamento prévio da taxa de análise e regularização não garante o direito à aprovação do projeto.

§ 6º - Os prazos de início e término do mês de que tratam os incisos do §1º deste artigo serão sempre considerados em dias úteis, considerando como primeiro dia de vigência a data de publicação desta Lei.

Art. 3º - As obras que estiverem invadindo espaços públicos, áreas verdes, áreas de preservação permanente, ou neles construídas, não serão regularizadas nos termos desta Lei.

§ 1º - Nos casos de ocupação antrópica consolidada a regularização nos termos desta Lei, deverá ser precedida de aprovação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA.

§ 2º - Com relação à construção/edificação que esteja invadindo espaço aéreo, somente poderá ser regularizada desde que esteja ocupando até 80% (oitenta por cento) em projeção sobre o passeio, considerando os termos desta Lei.

Art. 4º - Se houver pendências a serem sanadas e resolvidas no projeto de construção/edificação, a Administração Pública, disponibilizará as informações através de parecer do setor de análise, o qual deverá ser retirado no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da disponibilização na página do Município de Conselheiro Lafaiete na internet, para apresentar resposta e resolver as pendências, sob pena de indeferimento do pedido de regularização.

Parágrafo único – Perderá o direito à regularização de que trata esta Lei, se no caso de apresentação de novo projeto, ocorrer acréscimos de área construída.

Art. 5º - O interessado poderá acompanhar a tramitação do procedimento de regularização do seu projeto, através da página do Município de Conselheiro Lafaiete na internet, que estará disponibilizado, ou pessoalmente, considerando os termos da legislação vigente de acesso à informação.

Parágrafo único – Quando se tratar de pendências de que trata o artigo 4º desta Lei, a partir da disponibilização desta informação, começará a contar o prazo para o interessado, ficando assim, sob sua responsabilidade o acompanhamento do seu protocolo e cumprimento dos prazos previstos.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES

Art. 6º – Para os preceitos desta Lei considera-se:

I – construção: toda e qualquer construção com paredes dos cômodos erguidas, caracterizando o projeto;

II – edificação: é aquela consolidada em condição de habite-se.

Parágrafo único – Para as definições não constantes nesta Lei serão adotadas aquelas previstas nas legislações vigentes.

Art. 7º – Os projetos de regularização devem ser apresentados pelo requerente junto à Secretaria Municipal de Planejamento até a data final prevista nesta Lei.

Parágrafo único – O protocolo do projeto para a regularização realizado junto à Administração Municipal presume conhecimento prévio de todos os requisitos desta Lei.

Art. 8º - Para comprovar o tempo de edificação da construção, a fim de ser regularizada nos termos desta Lei, devem ser apresentados no ato do protocolo os seguintes documentos:

I – Carteira de Identidade;

II– CPF;

III – comprovante de residência;

IV – comprovação de propriedade do imóvel, nos termos das leis vigentes;

V – declaração específica de, pelo menos, um confrontante, com qualificação completa e firma registrada, acerca da comprovação da construção, bem como da condição em que a obra/edificação se encontra, a ser analisada pela Administração Pública municipal competente, até a data de publicação da Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011 e suas alterações posteriores, conforme modelo constante do Anexo I desta Lei;

VI – outros documentos comprobatórios sobre o tempo de construção do imóvel;

VII – comprovante do recolhimento da taxa de regularização;

VIII – projeto da construção devidamente assinado por profissional habilitado, com respectivo ART.

Parágrafo único – O interessado na regularização do imóvel e o imóvel a ser regularizado deverá estar em dia com os cofres municipais, cuja regularidade será aferida pelo servidor responsável pelo processo de regularização no momento desta.

Art. 9º – Não serão passíveis de regularização as construções que:

I - possuírem janelas que estejam a menos de 1,50m (um metro e meio) da divisa;

II - estejam 0,75m (setenta e cinco centímetros) em visão oblíqua.

Parágrafo único – No caso de construções consolidadas e que estejam na situação prevista dos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) devera(ão) apresentar documento autorizativo assinado pelos confrontantes do imóvel a ser regularizado com firma reconhecida.

Art. 10 – Podem ser passíveis de regularização as construções e/ou edificações que tenham:

I – pé direito de edificação residencial a menos de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

II – escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), por lance de escada;

III – iluminação inferior aos exigidos, conforme disposto no Capítulo VII da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho de 1957;

IV – porta de entrada principal de prédios, com até três pavimentos, inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V – porta de entrada principal de prédios, com mais de três pavimentos, inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VI – acréscimo de construção que tenha superado aprovação prévia do projeto;

VII – avanço aéreo de construção sobre passeio que infrinja o artigo 140 da Lei nº 359, de 15 de julho de 1957, desde que esteja ocupando até 80% (oitenta por cento) em projeção sobre o passeio e altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

VIII – raio inferior ao exigido no artigo 40 da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho de 1957;

IX – afastamento de fundos inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa;

X – banheiros e lavabos com comunicação direta com a cozinha;

XI – quartos menores que 8,00 m² (oito metros quadrados);

XII – falta de, pelo menos, um cômodo com 12,00 m² (doze metros quadrados);

XIII – ausência de afastamento mínimo das divisas;

XIV – para outras possíveis irregularidades que possam ser identificadas e requeridas à regularização, deverão ser aplicados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Art. 11 - Na hipótese de projeto de regularização para construção já iniciada, será expedido o respectivo alvará no ato da sua aprovação, e será renovado a cada 12 (doze) meses, considerando o prazo máximo de até 05 (cinco) anos para finalizar a construção, considerando que esteja em condição de Habite-se.

Parágrafo único – Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos, o interessado/requerente que não concluir a obra, perderá o direito de regularização nos termos desta Lei.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 – No ato da aprovação do projeto de regularização de construção/edificação de que trata esta Lei, deverá constar expressamente: "***Este projeto foi aprovado em conformidade com a Lei Municipal nº , de de de 2019.***"

Art. 13 – As construções unifamiliares de até 70m² (setenta metros quadrados), conforme previsto no Código de Obras, Lei nº 359, de 15 de julho de 1957 e suas alterações, na Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011, Lei de Uso e

Ocupação do Solo, e Lei Complementar nº 026, 04 de agosto de 2010, Plano Diretor, e que atendam aos preceitos desta Lei, e que seja o único imóvel do administrado pagará taxa única para regularização de projeto equivalente à 0,5 UFM (zero vírgula cinco Unidade Fiscal do Município).

Art. 14 – Os projetos de regularização de construção e edificação que não forem apresentados dentro da vigência desta Lei, deverão obedecer os preceitos constantes da Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011, da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho 1957 e suas alterações, e demais legislação pertinente em vigor.

Art. 15 – A Secretaria Municipal de Fazenda, através do setor competente deverá ser comunicada de todas as regularizações aprovadas através desta Lei, objetivando a atualização do Cadastro Municipal para lançamento do IPTU.

Art. 16 – A Taxa de Análise e de Regularização de que trata esta Lei, será cobrada no ato da apresentação do projeto de regularização, conforme assim definido:

I – as guias para pagamento das taxas de análise e de regularização serão emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento no ato da solicitação do requerente;

II – os projetos somente serão protocolizados, com a comprovação de pagamento, a ser apresentado perante a Secretaria Municipal de Planejamento no ato do requerimento.

Art. 17 – Os parâmetros para a cobrança da taxa de análise e de regularização descritos nesta Lei serão os mesmos definidos para a análise de projeto, calculado levando-se em conta a totalidade da área do imóvel/construção/edificação a ser regularizada.

Art. 18 - Os interessados em obter o benefício de que trata esta Lei deverão requerer a regularização da construção e/ou edificação, em formulário próprio, diretamente na Secretaria Municipal de Planejamento ou outro órgão que venha a substituí-lo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da publicação desta Lei.

Art. 19 – O Executivo Municipal deverá dar ampla divulgação a esta Lei.

Art. 20 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE JUNHO DE 2019.

MÁRIO MARCUS LEÃO DUTRA
Prefeito Municipal

JOSÉ ANTÔNIO DOS REIS CHAGAS
Procurador Municipal

ANEXO I DA LEI Nº ....., DE ..... DE 2019

DECLARAÇÃO

Eu _____, (nacionalidade), (profissão), documento de identidade nº _____, CPF nº _____, domiciliado e residente na Rua _____, nº_____, Bairro _____, nesta cidade de Conselheiro Lafaiete, Estado de Minas Gerais, declaro para os fins da Lei nº _____, de ____ de _____ de 2019, que o imóvel confrontante ao meu, situado na Rua _____, nº _____, Bairro _____, nesta cidade de Conselheiro Lafaiete, Estado de Minas Gerais, já se encontra construído de acordo com o projeto apresentado com área de _____ metros quadrados, desde a data de _____, anteriormente à Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011 e suas alterações posteriores.

Por ser verdade, firmo a presente.

Conselheiro Lafaiete, __ de _____ de _____.

_____

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE JUNHO DE 2019.

PL 018/2019