MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL
DE MURIAÉ
PROTOCOLO SOB Nº 348
EM 11/09/2019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 50 /2019

Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Muriaé, dentre outras providências.

O Prefeito de Muriaé:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros estabelecidos nas legislações vigentes, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - O imóvel esteja situado em local cujo sistema viário esteja definido;

II – Atenda critérios de segurança estrutural estabelecidos em Normas Técnicas;

III - A edificação não invada vias ou logradouros públicos;

IV - A irregularidade tenha ocorrido anterior à data da publicação desta Lei;

V – A edificação atenda as normas e critérios básicos para a promoção de acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, consoante as legislações e normas técnicas aplicáveis; e

VI – A edificação possua condições de higiene e habitabilidade, não sendo admitidas aberturas nas divisas com outros lotes, em qualquer hipótese.

§ 1º Apenas obras iniciadas até a data de publicação da presente Lei serão beneficiadas pela mesma.

§ 2º Considera-se obra iniciada aquela que tiver a fundação concluída de acordo com o projeto executivo.

Art. 2º Para efeito da regularização de que trata esta Lei, consideram-se edificações irregulares aquelas:

I – executadas sem projeto arquitetônico aprovado;

II – executadas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;

III – acrescidas ou alteradas sem aprovação prévia do projeto arquitetônico.

§ 1º Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser concomitante à regularização do parcelamento do solo.

§ 2º Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida e as destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as seguintes edificações:

I – implantada em área de risco, em área considerada não edificável, em área pública, salvo quando expressamente autorizado pela entidade competente;

II – sem comprovação da propriedade do imóvel;

III – esteja *sub judice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

IV – com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes;

V – edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

VI – edificadas em áreas em desacordo com os usos e tipos de edificações permitidos em cada zona, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VII – tenham sido embargadas, após a data da publicação desta Lei;

VIII – que não possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada na Certidão de Matrícula; e

IX – estejam em débito com os tributos municipais;

Art. 4º Para a obtenção dos benefícios de que trata esta Lei, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar requerimento dirigido a Secretaria Municipal Urbanismo e Meio Ambiente, instruído com a seguinte documentação:

a) título de propriedade registrado;

b) certidão de matricula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis – CRI competente;

c) inscrição no CPF e carteira de identidade, quando pessoa física;

d) última Alteração Contratual arquivada na Junta Comercial, inclusive, com o Contrato Social Consolidado ou Ata da última Assembleia Geral de Acionistas que reformou o estatuto social da Companhia, inclusive o último Estatuto Social consolidado, devidamente arquivados na Junta Comercial ou publicados no Diário Oficial ou Ata da Última Assembleia arquivada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Estatuto Social consolidado; Ato de nomeação dos administradores, caso os mesmos não sejam nomeados através do Contrato Social ou Ata de eleição dos representantes legais em vigência ou Ata da eleição dos diretores em vigência; Procuração, caso não sejam os representantes nomeados em ata; Cartão de CNPJ atualizado; CPF e carteira de identidade dos representantes legais, quando pessoa jurídica;

e) projeto arquitetônico da edificação, composto por:

I - planta de situação;

II - planta de localização constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;

III - planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

IV - para edificações unifamiliares, um corte passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

V - para edificações multifamiliares e comerciais, dois cortes passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

VI - no selo de identificação de cada prancha: "Regularização de Obra, nos termos da Lei nº";

VII - comprovante do recolhimento do preço público de análise e aprovação do projeto de regularização;

f) certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel.

g) anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

h) termo de Responsabilidade pela estabilidade da estrutura, instalações, sistema de esgoto, higiene e habitabilidade ou ocupação devidamente assinado por profissional habilitado;

i) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto arquitetônico ou outros que a Autoridade Municipal julgar necessárias;

j) cálculo de áreas para lançamento e declaração de área excedente assinada por profissional habilitado;

k) quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50m das divisas, o proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido; e

l) outros documentos julgados necessários pela Autoridade Municipal.

Art. 5º Recebido o processo, a Administração Municipal procederá a análise e instrução do processo em até 60 (sessenta) dias, realizando vistoria no local, com a finalidade de informar quanto ao existente e o projeto apresentado, com a elaboração de um relatório técnico de inconformidades para posterior deliberação pelo COMUPLAN.

Parágrafo único. Entendendo tecnicamente necessário e viável, a Administração Municipal poderá impor ajustes e modificações construtivos na edificação para a sua regularização.

Art. 6º Encaminhado os autos para o COMUPLAN, o mesmo deverá reunir-se, em até 60 (sessenta) dias, para análise e aprovação do relatório de inconformidades, deliberando, por maioria simples, pela regularização da edificação e adoção de medidas mitigatórias, se for o caso.

§ 1º Do indeferimento da regularização pelo COMUPLAN caberá recurso, no prazo de 10 (dez) dias, ao Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

§2º Estando a obra em desacordo com os atuais padrões urbanísticos e/ou técnicos, o Poder Público, além do recolhimento de preço público de compensação urbanística, poderá firmar com o interessado em regularizar a edificação, Termo de Ajustamento de Conduta -TAC, no qual constará o compromisso quanto ao cumprimento das medidas mitigatórias apontadas, com cronograma de obras sempre que houver previsão dessas.

§ 3º As medidas mitigatórias referidas nesta Lei são todas as alterações - acréscimos, reformas ou demolições - que necessitem ser efetuadas na edificação com a finalidade de adequá-la aos padrões urbanísticos exigidos pelas leis vigentes quando da sua execução.

§4º As medidas mitigatórias serão propostas pelo COMUPLAN e constarão de cronograma de execução das referidas obras, fixado pelo Município e constante no Termo de Ajustamento de Conduta.

Art. 7º A regularização de edificação será aprovada em Resolução do COMUPLAN, ficando a expedição do Alvará de Regularização de Obra condicionada ao recolhimento prévio de preço público de compensação urbanística, calculado de acordo com o tipo de irregularidade.

§ 1º O valor do preço público a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º A avaliação do imóvel, edificação ou terreno para os fins de pagamento de preço público de compensação urbanística, equivalerá ao valor venal do imóvel.

§ 3º A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação, será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, correspondente ao resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno.

§ 4º O não atendimento aos recuos e afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta.

§ 5º Tratando-se de edificações sem o número mínimo de vagas para garagem, computar-se-ão 1.000 (mil) Unidades Padrão Fiscal Municipal - UPFM por vaga inferior ao número exigido.

§ 5º Tratando-se de outras irregularidades não dispostas neste artigo, será fixado pelo COMUPLAN o valor da compensação urbanística, que deverá observar como referência o valor mínimo de 500 (quinhentos) e máximo de 3.000 (três mil) Unidades Padrão Fiscal Municipal - UPFM por irregularidade.

Art. 8º A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos nas normas vigentes.

Art. 9º Toda regularização acarretará no cadastramento municipal, e os valores de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e outros tributos relativos ao imóvel serão lançados com a nova base de cálculo no próximo exercício fiscal, podendo a municipalidade realizar o lançamento retroativo, quando for o caso, conforme Código Tributário Municipal.

Art. 10. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

Art. 11. Sem previa autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada, sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 12. Os processos e as notificações para regularização de edificação, em andamento no Município na data da publicação desta Lei Complementar, poderão ser analisados segundo os parâmetros nesta estabelecidos, desde que haja manifestação expressa do interessado, além da apresentação dos documentos exigidos.

Art. 13. Os pedidos de regularização de edificações com fundamento nesta Lei Complementar não isenta o proprietário do pagamento de tributos, preços públicos, eventuais multas emitidas em razão de irregularidades constatadas na edificação e outras obrigações legais incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo único. A expedição do Alvará de Regularização de Obra somente poderá ser realizada após a quitação integral dos tributos e preços públicos devidos, bem como do cumprimento integral das medidas mitigatórias determinadas.

Art. 14. Na impossibilidade de regularização da construção ou na constatação de quaisquer edificações irregulares, o Município, no exercício do poder de polícia que lhe cabe, deverá determinar a adoção das medidas pertinentes.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, cuja vigência será de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período.

Muriaé, 2 de abril de 2019.

IOANNIS KONSTANTINOS GRAMMATIKOPOULOS
Prefeito Municipal de Muriaé

MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

Muriaé, 2 de abril de 2019.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Saudações. É com imensa satisfação, nos termos das disposições legais vigentes e com fulcro no artigo 80 da Lei Orgânica do Município de Muriaé, em caráter de **URGÊNCIA**, que encaminho o presente projeto de Lei Complementar a esta Augusta Casa Legislativa para que seja apreciado, discutido e votado em caráter de urgência, com a seguinte:

JUSTIFICATIVA

Trata-se de Projeto de Lei Complementar que visa disciplinar a possibilidade de regularização de edificações realizadas em desconformidade com a Legislação Vigente.

Como é de pleno conhecimento do Poder Legislativo, o crescimento irregular da cidade, aliado a eventual ausência de fiscalização, levou por impulsionar e consolidar uma série de obras executadas em âmbito municipal em total descompasso com as leis vigentes.

Todavia, a presente proposta legislativa visa possibilitar, com ampla participação da sociedade através de aprovação pelo COMUPLAN, a regularização de um conjunto de edificações existentes e que comprovadamente não comprometam a segurança dos munícipes.

Imperioso ressaltar que o presente projeto se perfaz em norma temporária, ou seja, com tempo de vigência prefixado em 180 dias (permitida uma prorrogação), tendo em vista que seu objeto é excepcional e visa atender necessidades transitórias, com situações já consolidadas.

Ante o exposto, e na certeza de contarmos com a costumeira atenção do ilustre Presidente, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

IOANNIS KONSTANTINOS GRAMMATIKOPOULOS
Prefeito Municipal de Muriaé

Exmo. Sr.
DAVID PINHEIRO DE LACERDA
DD. Presidente da Câmara Municipal