LEI COMPLEMENTAR Nº 141 DE 27 DE JUNHO DE 2011.

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 Complementar:

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

§ 1º Entendem-se por edificações concluídas:

a) quando se tratar de edificação com apenas 01(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 02(dois) ou mais pavimentos, aquelas que estiverem com a fundação e a estrutura do projeto 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 § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 90(noventa) dias prorrogável uma única vez por igual período.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos no zoneamento onde estas encontram-se localizadas, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS - Lei Complementar nº 08 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 era permissiva;

III - abriguem usos conforme 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, observados os seguintes critérios:

a) quando se tratar de edificações com apenas 01 (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 cinquenta centímetros);
c) quando se tratar de edificações que não atendam o afastamento frontal, o Município se reserva no direito de não indenizar quaisquer benfeitoras regularizadas por esta lei, em caso de desapropriação.

§ 1º Considerar-se-ão como provas documentais para efeito de comprovação, a que se referem os incisos I e II deste artigo, as Guias de IPTU e o Alvará de Funcionamento.

§ 2º Em casos de excepcionalidade e havendo interesse público no que se refere ao índice previsto no inciso III, poderá ser concedido acréscimo de até 5% (cinco por cento) ao estabelecido, não podendo, em hipótese alguma, ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 3º Será admitida a regularização de edificação multifamiliar vertical com até 03 (três) pavimentos acima do pilotis mais a cobertura, desde que a cobertura esteja de acordo com a LUOS - Lei complementar nº 08 de 23/09/91, excetuados os casos previstos nas legislações especiais e a área de proteção da paisagem da Serra de Santa Helena/APA.

Art. 4º A regularização de edificações que estão sujeitas ao 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/ou 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 - 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, sendo estas matérias objeto de legislação específica;

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

VI - não apresentem, quando for o caso, Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros, conforme determina a legislação correlata;

VII - apresentem desvirtuamento quanto ao uso concedido pelo Município.

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

I - edificações tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada e/ou localizadas no raio envoltório de 10m (dez 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;

VI - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;

VII - que estejam dentro de um raio de até 50 metros lineares de áreas onde já ocorreram abatimentos do solo ou foram identificadas cavidades no subsolo;

VIII - edificações situadas às margens de rodovias municipais, estaduais ou federal, vias arteriais e vias coletoras, desde que não tenham atendido os afastamentos regulamentares, faixas de domínio e faixas non aedificandi, bem como comprometerem projetos de expansão viária.

Art. 7º As edificações que dispuserem de estacionamento descoberto com área entre 50m² (cinquenta metros quadrados) a 500m² (quinhentos 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 A regularização das edificações de propostas por esta Lei, dependerá da apresentação dos seguintes documentos no Protocolo Geral do Município:

I - requerimento, por meio 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 presente exercício relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III - comprovação de regularidade fiscal emitida pela Superintendência de Rendas Imobiliárias;

IV - comprovante de recolhimento da Taxa de Análise de Projetos prevista no Código Tributário Municipal, arts. 347 a 351, com base nos valores constantes da Tabela X, itens 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 e 1.11;

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

VI - peças gráficas, compostas pelo projeto arquitetônico completo e cortes da edificação, em 03 (três) vias, observadas as normas técnicas da ABNT 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 no local com a identificação das partes interessadas e apresentação de 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.

VII - anuência do condomínio, quando for caso;

VIII - 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;

IX - 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 e Arquitetura - CREA;

X - quando se tratar de edificações cujas taxas de ocupação excedam a 30% (trinta por cento) no pavimento térreo, ou que tenham mais de um pavimento deverão ser anexadas ao requerimento, no mínimo 04(quatro) fotografias, tamanho "10x15" centímetros, que demonstrem com clareza a área objeto de regularização, sendo uma fotografia para uma das confrontações existentes, devidamente identificadas;

XI - termo de compromisso do proprietário e do responsável técnico disponibilizado no Protocolo Geral.

Parágrafo Único - Quando do pedido de regularização de imóvel, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência específica do proprietário com firma reconhecida.

Art. 9º As edificações em loteamentos implantados irregularmente no Município de Sete Lagoas não poderão ser regularizadas com base nesta lei.

Art. 10 Os processos de regularização de edificações já protocolizados na Prefeitura, anteriores à publicação desta lei, poderão ser analisados com base nesta, desde que o requerente faça essa opção apresentando no Protocolo Geral o número do processo anterior e os documentos relacionados no artigo 8º desta Lei.

Art. 11 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 legislação pertinente.

Art. 12 O Poder Executivo, 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. 13 A regularização tratada nesta lei não implica em reconhecimento, pelo Poder Público, 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. 14 As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos requerimentos de regularização de que trata esta lei, são as seguintes:

a) Responsável pelo Departamento de Licenciamento de Obras;
b) Secretário Municipal da Pasta responsável pelo departamento de Licenciamento de Obras;
c) Procurador Geral do Município;
d) Prefeito Municipal.

Parágrafo Único - O processo de grande impacto urbano ou de alta relevância será analisado pela Comissão Municipal de Desenvolvimento, nos casos em que o Secretário Municipal competente, o Procurador Geral do Município e/ou Prefeito Municipal julgarem necessário.

Art. 15 As edificações que estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares serão analisadas por comissão especial nomeada para verificar os casos que se enquadram nesta lei.

Parágrafo Único - Nos casos passíveis de regularização, será promovido acordo no processo judicial dependendo da homologação do Judiciáriopara validação do ato.

Art. 16 O alvará de regularização das edificações tratadas nesta lei será concedido após comprovação de pagamento de multa por infração à legislação vigente, na forma dos incisos a seguir:

I - para construções com área de 01 m² até 70 m², valor de R$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Publico Municipal;

II - para construções com área de 71 m² até 100 m², valor de R$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Público Municipal;

III - para construções com área de 101 m² até 150 m², valor de R$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Público Municipal;

IV - para construções com área de 151 m² até 200 m², valor de R$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Público Municipal;

V - para construções com área de 201 m² até 250 m², valor de R$ 25,00 (vinte e cinco reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Público Municipal;

VI - para construções com área de 251 m² até 500 m², valor de R$ 30,00 (trinta reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Público Municipal;

VII - para construções com área acima de 501 m², valor de R$ 35,00 (trinta e cinco reais) por metro quadrado da área não regularizada junto ao Poder Público Municipal.

Art. 17 O Poder Executivo poderá regulamentar 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 pelo prazo determinado de (01) um ano.

Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, 27 de junho de 2011.

MÁRIO MÁRCIO CAMPOLINA PAIVA
Prefeito Municipal

NADAB ESTANISLAU ABELIN
Secretário Municipal de Governo, Particular do Prefeito e Assuntos Especiais

LUIZ MÁRCIO CUNHA MACHADO
Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão

FLÁVIO MARCOS DUMONT SILVA
Procurador Geral do Município