PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº CM 04/2022

Dispõe sobre a regularização e a legalização de edificações irregulares clandestinas no Município de Divinópolis e dá outras providências

O Povo do Município de Divinópolis, por meio de seus representantes legais aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o município autorizado a regularizar ou legalizar as edificações irregulares ou clandestinas existentes no município de Divinópolis, que estejam em desacordo com o Plano Diretor, Código de Obras e demais legislações urbanísticas, desde que atendidas as disposições da presente Lei Complementar.

§1º - Considera-se irregular a edificação executada em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura.

§2º - Considera-se clandestina a edificação executada sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura.

Art. 2º - Ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - regularização: quando a construção existente estiver com as paredes erguidas e coberta, restando o acabamento, tanto externo quanto interno. Para a regularização será expedido concomitantemente à aprovação do projeto, o alvará de construção para o término da obra;

II - legalização: quando a construção existente estiver totalmente concluída, e em condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança.

Art. 3º - A regularização e a legalização de edificações inseridas em loteamentos irregulares poderão ser aceitas, desde que no referido loteamento exista processo para fins de regularização fundiária de caráter social ou específico; os loteamentos irregulares deverão constar em levantamento da Secretaria responsável pela política de Habitação do Município, a ser elaborado em conjunto com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas Urbanas, com base nos seguintes critérios:

I - sejam classificados como Núcleo Urbano Informal Consolidado, sendo definido como o loteamento que já exista antes de 2017, de difícil reversão, considerando o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - estejam localizados na zona urbana e de expansão urbana, conforme o Plano Diretor;

III - sejam providos de infraestrutura básica como abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação das vias, guias e sarjetas e iluminação pública;

IV - estejam localizados em áreas dotadas de equipamentos públicos de educação e saúde.

Art. 3º - Para a regularização e legalização de edificações em condomínio deverá haver previsão de execução de obras de infraestrutura, sendo eventualmente necessárias as análises das secretarias competentes.

§1º - A ampliação e legalização de unidades autônomas inseridas em condomínio edilício deverão ter a anuência dos demais proprietários conforme estabelece o Código Civil, face a alteração de fração ideal dos mesmos.

§2º - Poderá ser legalizado ou regularizado o edifício público ou privado destinado ao uso coletivo, desde que seja adequado às normas técnicas de acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

I - nas edificações habitacionais multifamiliares todas as áreas de uso coletivo, tais como áreas de lazer, salão de festas e playground, entre outros, deverão ser acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

II - no caso de edifícios não residenciais parcialmente acessíveis, ou em que a acessibilidade universal é questionável, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana encaminhará o processo ao Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência para emissão de parecer consultivo.

Art. 4º - Para fins de regularização ou legalização será aceito como atestado comprobatório de existência de edificação, a descrição de idade da edificação, expressa no corpo da correspondente Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), que deverá ser apresentada juntamente com o projeto.

Art. 5º - Não serão passíveis de regularização ou legalização as edificações que estiverem:

I - situadas em áreas não edificadas de uso comum, como passeios públicos, vielas, faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão;

II - situadas em áreas verdes e em áreas de proteção ambiental ou áreas de preservação permanente;

III - situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção histórica ou em áreas de risco ambiental, sem parecer favorável do órgão competente.

§1º - No caso de edificações que ocupem parte de áreas de interesse público, conforme estabelecido no caput, a regularização ou legalização ficará condicionada à desocupação e demolição da área ocupada irregularmente.

§2º - As disposições do caput não se aplicam nos casos de regularização fundiária de caráter específico ou social.

Art. 6º - Dependerá de prévia anuência ou autorização dos órgãos, secretarias ou conselhos competentes a regularização das edificações enquadradas nas seguintes situações:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas em áreas envoltórias de bem tombado em nível federal, estadual e municipal;

II - situadas em área que necessite de aprovação do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA;

III - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

Art. 7º - As edificações existentes que se enquadrem nas condições previstas nesta Lei, poderão ser regularizadas ou legalizadas, devendo a solicitação ser acompanhada com os seguintes documentos:

I - termo de responsabilidade a ser regulamentado pelo Executivo Municipal;

II - documento hábil a comprovar a existência do imóvel;

III - projeto simplificado;

IV - cópia do RG e CPF (Cadastro de Pessoa Física) ou CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) do(s) interessado(s);

V - comprovante de endereço com CEP;

VI - inscrição municipal do profissional técnico;

VII - laudo técnico de vistoria responsável;

VIII - relatório fotográfico, nos seguintes termos:

a) unifamiliar:

1- fotos das fachadas (frontal, laterais e fundos), sarjeta, via e passeio público;
2- fotos dos cômodos, principalmente das áreas úmidas.

b) comercial, serviço, industrial e/ou misto:

1- fotos das fachadas (frontal, laterais e fundos), sarjeta, via e passeio público;
2- fotos dos compartimentos, principalmente das áreas úmidas;
3- fotos do estacionamento com as vagas demarcadas e calçamento;
4- fotos de rampas (internas e externas), elevadores, banheiros adaptados e demais itens referentes à acessibilidade.
5- tabela de tipologia e das categorias construtivas a ser regulamentada pelo Executivo Municipal;
6- ART/RRT do profissional responsável técnico pela regularização ou legalização, e de seu respectivo comprovante de pagamento, para as atividades de levantamento e laudo técnico.

Art. 8º - Fica instituída a vistoria responsável para fins de licenciamento, que compreende na realização de vistoria da edificação objeto de processos de regularização e legalização, sob total responsabilidade do profissional técnico habilitado e do requerente, não cabendo vistoria in loco por parte do corpo técnico da Prefeitura de Divinópolis.

§1º - A vistoria elaborada por profissional mediante a emissão da anotação ou registro de responsabilidade técnica correspondente à atividade, conforme caput, deverá atestar a conformidade do projeto apresentado com a edificação construída, as condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança, idade da edificação, bem como, atestar a tipologia da construção.

§2º - Deverão ser observadas as seguintes condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança:

I - banheiro social deverá estar totalmente concluído;

II - nas áreas molhadas, como a cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigido como condição mínima, a conclusão da colocação do piso e revestimento das paredes ou barra impermeável;

III - alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídos e com acabamento, admitindo-se somente a falta da respectiva pintura;

IV - quando o projeto prever forro com laje e cobertura sem telhado, admitir-se-á, como condição mínima a existência da laje devidamente impermeabilizada;

V - as redes de esgoto sanitário, água e energia elétrica deverão estar interligadas à rede pública, e em perfeita condição de uso, ou de acordo com as normas para a utilização de fossas sépticas.

Art. 9º - A classificação de tipologia do imóvel, objeto da vistoria responsável será realizada através do preenchimento da Tabela de Tipologia e das Categorias Construtivas, a ser regulamentado pelo Executivo Municipal, a ser preenchido pelo responsável técnico da vistoria.

Art. 10º - A edificação poderá, por decorrência de diligências, amostragens ou denúncias, ser objeto de auditoria e de ações fiscalizatórias, para constatação de possíveis alterações e inconsistências na documentação apresentada, bem como omissões técnicas que, caso constatadas, serão notificadas aos órgãos interessados e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 11º - Os projetos de regularização e legalização ficarão sujeitos ao pagamento de multa fixa no valor correspondente a 10 (dez) UPFMD’s por metro quadrado edificado.

§1º - Além do pagamento da multa descrita no caput, os projetos ficarão sujeitos ao pagamento de contrapartida financeira variável correspondente à porcentagem da UPFMD por metro quadrado da área a ser regularizada ou legalizada de acordo com a tipologia do imóvel, nos seguintes termos:

I - prédios residenciais:

a) rústico: acréscimo de 5% (cinco por cento);
b) popular: acréscimo de 7,5% (sete e meio por cento);
c) regular: acréscimo de 10% (dez cento);

d) Bom: acréscimo de 12,5% (doze e meio por cento);
e) Luxo: acréscimo de 15% (quinze por cento);

II - edificações residenciais:

a) popular: acréscimo de 6% (seis por cento);
b) regular: acréscimo de 9% (nove por cento);
c) bom: acréscimo de 12% (doze por cento);
d) Luxo: acréscimo de 15% (quinze por cento);

III - prédios e edifícios comerciais:

a) popular: acréscimo de 10% (dez por cento);
b) regular: acréscimo de 12,5% (doze e meio por cento);
c) bom: acréscimo de 15% (quinze por cento);
d) luxo: acréscimo de 17,5 (dezessete e meio por cento);

IV – Indústrias:

a) barracão: acréscimo de 6% (seis por cento);
b) oficina: acréscimo de 8% (oito por cento);
c) regular: acréscimo de 10% (dez por cento);
d) bom: acréscimo de 12% (doze por cento);

§2º - Construções de propriedade da União, Estado e do Município ficarão isentos do pagamento dos acréscimos que se trata este artigo.

§3º - Os recursos advindos da contrapartida financeira serão direcionados, exclusivamente, ao Fundo Municipal de Meio Ambiente e para financiar as ações e recursos de Planejamento e Fiscalização Ambiental e Urbanística, na proporção de 50%.

Art. 12º - Em face ao atendimento das exigências dispostas desta Seção, é garantida a regularização e legalização de habitações de interesse social de famílias com renda mensal de até três salários mínimos, desde que se enquadre em um dos seguintes critérios:

I - inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pelo município ou entidades públicas da administração direta ou indireta;

II - inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos que foram objeto de regularização fundiária de interesse social pelo município;

III - inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pela iniciativa privada com destinação exclusiva para interesse social, oficializada por ato do poder público e nos termos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para empreendimento de habitação de interesse social.

§1º - A regularização e legalização disposta no caput, terá isenção total do pagamento de multa e da contrapartida financeira estabelecida nesta Seção.

§2º - Para a regularização e legalização de habitação de interesse social serão aceitas a ART/RRT do tipo Social, do profissional responsável técnico.

Art. 13º - Para ser contemplado com os benefícios regulados nesta Seção, os interessados deverão requerer a regularização ou legalização da obra 31 de dezembro de 2024 por meio de processo administrativo junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana.

Art. 14º - Na paralisação do processo de regularização ou legalização por prazo superior a 30 (trinta) dias por culpa do interessado, o processo será encaminhado aos setores competentes de cadastro fiscal, para que se proceda o cadastramento da construção e a cobrança das multas devidas.

Art. 16º - Aprovado o respectivo projeto, a Prefeitura expedirá:

I - Habite-se, se o prédio não tiver sido habitado;
II - alvará de conservação, quando se tratar de prédio já habitado.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização, após o término da obra o proprietário deverá requerer o Habite-se.

Art. 17º – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis 08 de junho de 2022

_____
Vereador Israel da Farmácia
2º secretário 2021/2021

JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem a finalidade de oferecer aos proprietários de imóveis com edificação irregular e clandestina do município de Divinópolis a oportunidade de regularizar sua situação junto a prefeitura. Divinópolis possui construções irregulares e clandestinas nas mais variadas situações que as impedem da liberação do habite-se, da transferência do imóvel, seja por compra e venda ou por herança.

A regularização da edificações irregulares e clandestinas possui claramente a intenção de legalizar as construções erguidas sem prévia licença e à revelia da lei de zoneamento e do Código de Obras e Edificações. As situações mais comuns de irregularidade são infrações em relação aos recuos e ao uso do imóvel, desde que permitidos na zona em que estiver localizado. Exemplo disto são corredores laterais que têm medidas menores que as mínimas permitidas pelo Código de Obras e Edificações.

Porque Regularizar?

A regularização tira o imóvel da clandestinidade. Se o imóvel estiver irregular, pode sofrer ação de fiscalização a qualquer momento e ser multado pela infração que está cometendo ou ainda ter seu negócio fechado. Uma vez regularizada a edificação ou o uso instalado, o proprietário pode registrar sua casa, ter legalizado o funcionamento da atividade comercial, ter acesso a financiamentos para reformar o imóvel ou comercializá-lo. Se estiver irregular, não é possível registrá-lo no Cartório de Imóveis.

Por esses fatores e tantos outros, peço aos meus colegas o voto favorável ao Projeto de Lei Complementar 04/2022 para que as pessoas que se enquadrarem dentro das especificações propostos no projeto tenham a oportunidade de regularizar seus imóveis.

Vereador Israel da Farmácia
2º secretário 2021/2021