LEI MUNICIPAL Nº 1693/2017
DE 29 DE SETEMBRO de 2017.

Dispõe sobre o processo simplificado para expedição de Habite-se de construções residenciais, comerciais e serviços Tipo-1, consolidadas antes de novembro de 2006.

O povo de Manhumirim, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais na Câmara Municipal de Manhumirim aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - As construções irregulares, inclusive as de uso misto, poderão ser regularizadas na forma disciplinada nesta Lei, garantindo-lhes o benefício da formalidade, desde que atendam aos seguintes critérios:

I - prova de terem sido concluídas antes de novembro de 2006;

II - apresentação de projeto de arquitetura simplificado, nos termos desta Lei;

III - apresentação de laudo técnico por profissional habilitado, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade, conforme exigências aqui previstas.

§ 1º - Será considerada irregular a edificação executada em desacordo com a legislação urbanística vigente ou executada sem a aprovação do Município.

§ 2º - Será considerada concluída e consolidada a edificação que apresentar estrutura completa de vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

§ 3º - Será considerada edificação com uso misto aquela que conjugar, simultaneamente, o uso residencial com o uso comercial e serviço do Tipo - 1, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos pelo zoneamento.

§ 4º - A comprovação de condições mínimas de habitabilidade será feita mediante laudo de habitabilidade com responsabilidade técnica que afirme essa garantia, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança, solidez, higiene, devendo abordar, no mínimo, os itens descritos no Anexo I - Termo de Referência para Laudo Técnico de Habitabilidade.

§ 5º - A demonstração da existência das edificações antes de novembro de 2006 dar-se-á por meio da apresentação de documentos, tais como:

I - registros lavrados em cartório;

II - escritura ou contrato de compra e venda, desde que a edificação existente esteja descrita;

III - lançamento no Boletim de Cadastro Imobiliário de Manhumirim, indicando a data e área construída;

IV - Certidão de Cadastro Imobiliário.

TÍTULO II
DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 2º - Para a regularização de edificações residenciais unifamiliares com até 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída e gabarito até dois pavimentos, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

I - registros imobiliários ou título definitivo;

II - certidão negativa de débitos municipais;

III - ART ou RRT de "as built" da área total do imóvel;

IV - laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade;

V - projeto simplificado, contendo planta baixa, cortes, fachadas, cobertura e implantação, nos termos do art. 4º desta Lei;

VI - documento comprovando a existência do imóvel antes de novembro de 2006, nos termos do §5º do Art. 1º desta Lei;

VII - comprovante de abastecimento de água e capitação de esgoto interligado à rede do SAAE de Manhumirim;

VIII - comprovante de abastecimento de energia elétrica pela concessionária.

Art. 3º - Para a regularização de edificações comerciais e serviços Tipo - 1 ou uso misto com até 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída e gabarito até dois pavimentos, será necessária a seguinte documentação:

I - registro imobiliário ou título definitivo;

II - certidão negativa do IPTU;

III - ART ou RRT de "as built" da área total do imóvel;

IV - laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade;

V - projeto simplificado, contendo planta baixa, cortes, fachadas, cobertura e implantação, nos termos do art. 4º desta Lei;

VI - documento comprovando a existência do imóvel antes de novembro de 2006, nos termos do § 5º do art. 1º desta Lei;

VII - comprovante de abastecimento de água e capitação de esgoto interligado à rede do SAAE de Manhumirim;

VIII - comprovante de abastecimento de energia elétrica pela concessionária.

Art. 4º - O projeto de arquitetura simplificado deverá apresentar os elementos gráficos mínimos necessários a regular análise quanto aos parâmetros urbanísticos, devendo conter obrigatoriamente:

I - planta de implantação em escala mínima adequada à leitura do projeto, com projeção da edificação e indicação dos respectivos afastamentos frontais, laterais e de fundos, dimensão do terreno, áreas permeáveis e pavimentadas, vias limítrofes ao lote com dimensões, passeios com dimensões e vagas de estacionamento;

II - cobertura em escala mínima adequada à leitura do projeto, com indicação da inclinação da mesma e cota do beiral;

III - planta baixa de cada pavimento, devidamente cotada em escala mínima, adequada à leitura do projeto, contendo informações como área, nomenclatura dos ambientes, vãos de iluminação e ventilação e níveis;

IV - cortes longitudinais e transversais da edificação em escala mínima adequada à leitura do projeto, devendo indicar a altura do pé direito dos ambientes;

V - uma elevação da fachada principal em escala mínima adequada à leitura do projeto;

VI - esquema geral do esgotamento sanitário adotado;

VII - memorial descritivo de esgotamento sanitário.

§ 1º - Com o projeto simplificado, deverá ser apresentada planta de localização em escala 1:500 ou outra compatível.

§ 2º - Poderá o setor de engenharia do município recusar os projetos arquitetônicos que julgar de difícil entendimento ou que não contenham as informações necessárias, caso em que o interessado deverá providenciar as devidas correções.

Art. 5º - Nas construções edificadas em locais onde não exista rede de coleta de esgoto, deverá haver sistema de fossa séptica ou estação de tratamento de efluentes.

TÍTULO III
DOS VETOS

Art. 6º - Não será concedido o Habite-se Simplificado de imóveis consolidados antes de novembro de 2006 nos seguintes casos:

I - invasão de área pública ou de terceiros;

II - situadas em áreas ambientalmente protegidas, sem parecer favorável do órgão competente;

III - que esteja edificada em área de risco, assim definida pelos órgãos competentes;

IV - construídas nas faixas de domínio e servidões administrativas das redes de infraestrutura;

V - existência de multas pendentes de pagamento, decorrente de ações fiscais do Município;

VI - edificações sem previsão de vagas de estacionamento, quando necessário, ou que não atendam ao mínimo previsto na Lei de Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A regularização das construções sobre as quais haja ação judicial envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada à decisão final da respectiva ação.

TÍTULO IV
DOS PARÂMETROS FLEXIBILIZADOS

Art. 7º - Para que seja possível a regularização de que trata esta Lei, o setor responsável do município levará em conta as seguintes situações consolidadas, por ocasião da apresentação dos projetos referentes às edificações, executadas antes de novembro de 2006:

I - a inobservância quanto ao afastamento frontal acarretará a obrigatoriedade ao interessado de assinar nas plantas o carimbo de área Non Aedificandi, registrando ciência de que, em caso de alargamento viário, a Prefeitura de Manhumirim estará isenta de indenização referente à construção;

II - quando os afastamentos laterais e fundos forem inferiores ao mínimo exigido por lei ou houver vãos de aberturas nesses afastamentos, deverá ser comprovada a anuência do confinante, na confrontação que infringir o afastamento, de forma expressa, com firma reconhecida, e comprovação de posse ou propriedade do respectivo imóvel, conforme o Anexo II - Termo de Anuência - Afastamento;

III - será permitida a regularização de edificações que possuam dimensões dos compartimentos, vão de ventilação e vão de iluminação, com medidas inferiores ao exigido, desde que o laudo técnico ateste a higiene e possibilidade de habitação sem prejuízo aos moradores;

IV - pé-direito, com tolerância de até cinco por cento a menos do exigido.

TÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º - Será cobrada taxa de regularização, equivalente aos valores aplicados ao alvará de construção, regulamentado pelo Código Tributário Municipal, e a taxa de habite-se.

Art. 9º - Quando for o caso de regularização de residências situadas em condomínios, será necessária prévia anuência da sociedade condominial.

Art. 10 - Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei deverá constar identificação nos carimbos, com os seguintes dizeres: "Regularização de obra, conforme a Lei do Habite-se Simplificado".

Art. 11 - Os processos de regularização de edificações protocolizados no setor de engenharia do município, na data da publicação desta Lei, poderão ser analisados segundo os seus parâmetros, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade neste sentido.

Art. 12 - A regularização de edificações com base nesta Lei não implica reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 13 - Os casos omissos serão analisados e deliberados pela Secretaria de Obras do município de Manhumirim - MG.

Art. 14 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Manhumirim, 29 de setembro de 2017.

LUCIANO MACHADO DA SILVA
Prefeito de Manhumirim
Luciano Machado da Silva
PREFEITO MUNICIPAL DE
MANHUMIRIM-MG

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE
1 – Finalidade
O presente Laudo Técnico tem por Finalidade a emissão de Certidão de Habite-se do imóvel descrito abaixo, conforme estabelece o artigo 1º da Lei Municipal nº____/2017.
2 – Identificação do Imóvel a ser regularizado
a. Lote(s) ou descrição conforme registro
b. Quadra(s)
c. Bairro
d. Uso
e. Atividade econômica desenvolvida no imóvel atualmente (se houver)
f. Endereço completo:
g. Número de pavimentos
h. Ano de conclusão da obra
i. Área do terreno
j. Área construída total
3 – Descrição do Imóvel
Texto contendo a condição física atual do imóvel quanto às fundações, estruturas, alvenarias, acabamento, cobertura, fechamento do terreno etc.
4 – Dados do proprietário
Nome:
CPF/CNPJ:
Endereço completo
Telefone(s):
E-mail:
5 – Dados do Responsável Técnico pela elaboração do Laudo Técnico de Habitabilidade:
a. Nome do profissional:
b. Número de registro CREA/CAU
c. Telefone(s)
d. Endereço completo
e. E-mail:
6 – Conclusão
Declaro que o imóvel descrito foi por mim vistoriado e que o mesmo não possui quaisquer anomalias estruturais ou de instalações, estando em condições adequadas de segurança, solidez, higiene e habitabilidade. Declaro também que a edificação encontra-se concluída e atende aos requisitos previstos na Lei Municipal nº___/2017. Declaro ainda estar ciente das penalidades administrativas, civis e criminais que me podem ser impostas em caso de falsas declarações ou omissões, e assumo total responsabilidade pelas informações apresentadas neste Laudo Técnico.
Data da Vistoria:
Assinatura do Responsável Técnico, com o número de registro CREA/CAU

Assinatura do Proprietário com RG
7 - Anexos
Relatório Fotográfico (no mínimo 10 fotos)

ANEXO II

1 - Instruções			
1- Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento. 2- Anexar os seguintes documentos do vizinho: 2.1- Cópia(s) da(s) Carteira(s) de Identidade. 2.2- Cópia(s) do(s) CPF(s);			
2 – Identificação da edificação a ser regularizada			
Uso ( ) RESIDENCIAL ( ) NÃO RESIDENCIAL ( ) MISTO	**Número de Pavimentos**	**Área Total Construída M²**	**Ano de Conclusão da Obra**
Endereço Completo:			
3 – identificação do proprietário/Representante Legal			
Nome:			
CPF/CNPJ:	E-mail:	Telefone(s):	
Endereço:			
Data:	Assinatura do proprietário / Representante legal x_____		
4 – identificação do Vizinho			
Nome:			
CPF/CNPJ:	E-mail:	Telefone(s):	
Endereço:			
4+1 – Declaração do Vizinho			
CONCORDO que meu vizinho mantenha sua construção na divisa do meu lote com afastamento inferior ao permitido pela Lei de Uso e Ocupação de Solo. Declaro também que este Termo de Anuência não gera direitos para que façam construções futuras nas suas divisas com dimensões inferiores as permitidas pela Lei de Uso e Ocupação de Solo.			
Manhumirim, _____de_____de_____.			

X_____
Assinatura do Proprietário/Representante Legal (Vizinho)

LUCIANO MACHADO DA SILVA
Prefeito de Manhumirim
Luciano Machado da Silva
PREFEITO MUNICIPAL DE
MANHUMIRIM-MG