

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 1º DE MARÇO DE 2011

Dispõe sobre a regularização de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente aprovada no Município de Itaúna, altera dispositivo da Lei nº 1.385, de 27/12/1977 e dá outras providências

A Câmara Municipal de Itaúna, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no Município de Itaúna, edificadas em período anterior à aplicação da Lei Complementar nº 49/2008, poderão ser regulamentadas na forma desta Lei.

§ 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem aprovação dos setores competentes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 3º Considera-se não adequada a construção para atividade originalmente legalizada, cujo uso difere do inicialmente aprovado.

Art. 2º Constituem casos de interesse público e insusceptíveis de legalização, a construção:

- I. situada em áreas “non aedificandi” ou de uso público;
- II. situada em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, histórico e cultural, sem parecer favorável do órgão competente;
- III. que esteja edificada em área de risco definida pelo órgão competente;
- IV. que não atender às exigências da autuação realizada pelo Poder Público Municipal.

Art. 3º Para proceder à regularização das construções irregulares, clandestinas ou não adequadas, o proprietário deverá apresentar:

- I. comprovantes da existência da construção anterior à aplicação da Lei Complementar nº 49/ 2008, identificada em imagem por satélite ou aerofotogramétrico realizado até o ano de 2010;
- II. anotação de responsabilidade técnica – ART referente à regularização da obra;
- III. aprovação do Corpo de Bombeiros Militar para irregularidades relativas à segurança, se necessário;
- IV. manifestação formal dos confinantes para as irregularidades referentes ao direito dos vizinhos, quando houver necessidade;
- V. anuência de todos os condôminos nas questões referentes às áreas comuns.

§ 1º. A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de terceiros ficará condicionada a decisão final da ação respectiva.

§ 2º Independente do plano de ocupação, as coberturas dos edifícios poderão ser utilizadas como área de lazer, sendo desconsideradas como pavimento ou área construída, com acesso interno nos apartamentos de cobertura.

Art. 4º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente fará a devida análise técnica das edificações executadas em desconformidade com os usos, ocupação do solo e em relação ao zoneamento e deliberará pelo deferimento ou não da legalização, sem prejuízo das medidas judiciais

necessárias aos fins colimados.

Parágrafo único. As deliberações da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente à que se refere este artigo serão comunicadas ao Conselho da Cidade.

Art. 5º O prazo para a regularização das construções previstas nesta Lei será definido por ato do Executivo Municipal.

Art. 6º Acrescenta na Seção III, do Cálculo de Imposto, da Lei nº 1.385, de 27/12/1977, o artigo 180-A, com a seguinte redação:

"Art. 180-A. Em caso de descumprimento dos critérios para legalização de levantamentos arquitetônicos em desconformidade com a disposição da Lei Complementar nº 49, de 29 de outubro de 2008, o Poder Público aplicará sobre a propriedade as seguintes alíquotas progressivas sobre as alíquotas básicas do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU:

*I – 0,01% sobre a alíquota básica do IPTU para cada m² que infringir os recuos e afastamentos, coeficientes de aproveitamento básico e máximo e taxa de permeabilidade;
II – 0,1% sobre a alíquota básica do IPTU para cada quota de terreno por unidade habitacional que ultrapassar o limite legal."*

Art.7º O Conselho da Cidade será o órgão responsável pelo julgamento do comprometimento urbano da irregularidade de cada caso, nos seguintes conceitos:

I. Gravidade da irregularidade:

- a) Pequena (1 X alíquota) – irregularidades que correspondem até 25% nos casos de afastamentos e recuos, taxas de permeabilidade e quota de terreno por unidade habitacional;
- b) Médio (2 X alíquota) – irregularidades que correspondem acima de 25% até 50% nos casos de afastamentos e recuos, taxas de permeabilidade e quota de terreno por unidade habitacional;
- c) Grande (3 X alíquota) – irregularidades que correspondem acima de 50% nos casos de afastamentos e recuos, taxas de permeabilidade e quota de terreno por unidade habitacional.

II. Porte da irregularidade:

- a) Pequeno (1 X alíquota) – até 100 m² de área construída;
- b) Médio (2 X alíquota) – acima de 100 m² até 500 m² de área construída;
- c) Grande (3 X alíquota) – acima de 500 m² de área construída.

Art. 8º Em caso de permanência das irregularidades, o Município procederá à aplicação da alíquota progressiva à alíquota básica do *Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU* pelo prazo de cinco anos consecutivos, da seguinte forma:

- I. primeiro ano – aplica-se a alíquota apurada conforme a disposição dos artigos 6º e 7º desta Lei;
- II. segundo ano – mais 2% (dois por cento) acrescido na alíquota progressiva do ano anterior;
- III. terceiro ano – mais 2% (dois por cento) acrescido na alíquota progressiva do ano anterior;
- IV. quarto ano – mais 2% (dois por cento) acrescido na alíquota progressiva do ano anterior;
- V. quinto ano – mais 2% (dois por cento) acrescido na alíquota progressiva do ano anterior.

§ 1º Caso a obrigação de regularizar a construção não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 2º As alíquotas progressivas cessarão depois do cumprimento das obrigações previstas na Lei Complementar nº 49/2008.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata esta Lei.

Art. 9º O Município lançará no cadastro imobiliário, à revelia, as edificações irregulares que não promoverem a legalização na forma desta Lei.

Parágrafo único. O lançamento das edificações irregulares no cadastro imobiliário não caracteriza regularização ou aceite da situação irregular.

Art. 10 Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 1º de março de 2011.

Eugênio Pinto
Prefeito Municipal

Cristiano Dias Carneiro
Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

Waldir Aparecido Melo
Secretário Municipal de Finanças

Frederico Dutra Santiago
Procurador Geral do Município

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2011

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Senhores Vereadores à Câmara Municipal de Itaúna:

A presente proposição de lei visa oportunizar aos proprietários que executaram construções irregulares, clandestinas ou que mudaram à destinação previamente aprovada pelo Município de Itaúna a proceder à devida legalização.

Acresce-se, ainda, que o referido projeto de lei visa dar eficácia às disposições do Plano Diretor - Lei Complementar nº 49, de 29 de outubro de 2008, no sentido de promover o controle das edificações e ordenar a política urbana.

Sabe-se que o Plano diretor “é o principal instrumento de política urbana”. Cumprir o Plano Diretor é atender os princípios e valores nele contidos para o bem da coletividade. No entanto, desde a publicação da Lei Complementar nº 49/2008, o controle das edificações, especialmente as construídas em desacordo com as referidas normas, tem provocado um desequilíbrio entre o interesse público e o privado.

Dentro dos instrumentos disponibilizados e estudados pelo Município, a solução para o problema foi a implementação da alíquota progressiva à alíquota básica do Imposto Predial e Territorial Urbano, instrumento ratificado pelo Conselho da Cidade, visando às regularizações das edificações consideradas irregulares e contrárias às disposições do Plano Diretor.

Deve-se destacar que a medida oferecerá a possibilidade aos proprietários para adequação de suas construções e consiste ainda em uma ação preventiva, uma vez que é mais barato a compatibilização das construções com as normas municipais.

Além de buscar uma simetria com as disposições do Plano Diretor, a Administração Municipal entende que referido projeto inicia junto à população um novo conceito de moradia que atende ao mínimo de preparação em plano habitacional visando à obtenção de um resultado positivo na gestão pública de um ordenamento urbanístico equilibrado de acordo com as leis regulamentadoras.

Assim, os proprietários que construíram em desconformidade com as regras do Plano Diretor, publicado em outubro de 2008, poderão regularizar suas construções e evitar, inclusive, que a alíquota básica do IPTU seja majorada em razão da inobservância das leis que regem as obras.

Vale ainda ressaltar que a situação de obras construídas de forma inadequada gera um descompasso em relação aos munícipes que respeitam e se orientam com a ordem jurídica em vigor. Frise-se que a medida proposta foi motivo de pauta e deliberação junto ao Conselho da Cidade.

Com essas justificativas, aguardamos que seja a presente proposição analisada e aprovada, haja vista o desenvolvimento e aperfeiçoamento das medidas e ações para promoção do controle das edificações de acordo com os ditames legais.

Atenciosamente,

EUGENIO PINTO
Prefeito Municipal

Itaúna, 1º de março de 2011

Ofício nº 106/2011 - Gabinete do Prefeito

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 01/2011

Senhor Presidente,

Encaminhamos a V. Exa. o Projeto de Lei Complementar nº 01/2011, que visa autorização dessa Casa para dispor sobre a regularização de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente aprovada no Município de Itaúna e alterar dispositivo da Lei nº 1.385, de 27/12/1977.

Na oportunidade apresentamos-lhe protestos de apreço e consideração.

EUGÊNIO PINTO
Prefeito Municipal

EXMO. SR.
ÉDIO GONÇALVES PINTO
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
ITAÚNA - MG

EMENDA ADITIVA
ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2011

O edil abaixo assinado vem propor à Comissão de Justiça e Redação da Câmara Municipal de Itaúna a seguinte **Emenda Modificativa** ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2011, de autoria do Executivo Municipal, que “Dispõe sobre a regularização de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente aprovada no Município de Itaúna, altera dispositivo da Lei no 1.385, de 27/12/1977 e dá outras providências”:

Emenda Aditiva nº 01

Art. 1º No Artigo 3º do Projeto de Lei Complementar nº 01/2011, fica criado um § 2º (renomeando-se, para isso, o **Parágrafo Único** como § 1º), com a seguinte redação:

“§ 2º Independente do plano de ocupação, as coberturas dos edifícios poderão ser utilizadas como área de lazer, sendo desconsideradas como pavimento ou área construída, com acesso interno nos apartamentos de cobertura”

JUSTIFICATIVA

Em que pese a magnitude da proposta contida no presente Projeto de Lei Complementar de nº 01, visando “..dar eficácia às disposições do Plano Diretor – Lei Complementar nº 49, de 29 de outubro de 2008, no sentido de promover o controle das edificações e ordenar a política urbana...” em nosso município, não podermos olvidar da assertiva de que são várias as construções já aprovadas, findas e/ou em fase de recebimento do “Habite-se”, cujos projetos deram entrada junto ao Poder Público local, anterior a vigência do Diploma Legal acima referido.

Demais disso, importante ressalva tem espaço na presente proposta de Emenda Aditiva, a partir do momento em que a mesma não vai de encontro à inteligência da Lei nº 1385/77, que “Institui o Código Tributário do Município de Itaúna”, mesmo porque o Projeto Original de Autoria do Chefe do Executivo, deixou de observar a plena vigência da Lei 2198, de 22/12/1988, que “Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Itaúna”, de um modo especial o dispositivo inserto no Inciso IX do artigo 17 de referido Diploma.

Com o esposado, temos a lúcida certeza da necessidade da presente Emenda Aditiva em apareço, mesmo porque, de resto, é certo que ela não fere também qualquer norma afeta à Lei Federal 10257/2011, que “Regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências”.

Com as exposições supra, aguardamos o aval dos colegas a fim de que, de acordo com os ditames legais mencionados, seja a presente Emenda aprovada e integrada ao Projeto original, a fim de se fazer promover o desenvolvimento e o aperfeiçoamento das medidas e ações para a promoção do controle das edificações em nossa cidade.

Sala das Sessões, em 04 de abril de 2011.

Antônio de Miranda Silva
Vereador

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

O Presidente da Comissão de Justiça e Redação, vereador **Gleison Fernandes de Faria**, em conformidade com o que estabelece o Artigo 46, Inciso VI, do Regimento Interno da Câmara Municipal, avoca para si o exercício da função de relator para apreciar o **Projeto de Lei Complementar nº 01/2011**, de autoria Prefeito Municipal de Itaúna, que *Dispõe sobre a regularização de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente aprovada no Município de Itaúna, altera dispositivo da Lei nº 1.385, de 27/12/1977 e dá outras providências.*

Sala das Comissões, 14 de março de 2011.

Gleison Fernandes de Faria

Presidente

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
RELATÓRIO**

Ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2011

Gleison Fernandes de Faria
Presidente/Relator

Tendo esta Comissão recebido a remessa do referido projeto para análise, nesta Casa registrado sob o **nº 01/2011**, entendemos que seja oportuno, **requerer a manifestação da Procuradoria Geral do Legislativo**, quanto à legalidade e constitucionalidade do referido processo, além dos demais aspectos que competem a esta Comissão.

Assim sendo, solicitamos o parecer prévio da supramencionada Procuradoria.

Sala das Comissões, 14 de março de 2011.

Gleison Fernandes de Faria
Presidente / Relator

Acompanham o pedido do relator os demais membros da Comissão:

Alex Artur da Silva
Membro

Márcio José Bernardes
Membro

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

O presidente da Comissão de Finanças e Orçamento, Vereador Alex Artur da Silva, nomeia o Vereador Anselmo Fabiano Santos, para atuar como relator na apreciação do **Projeto de Lei Complementar N° 01/2011, de autoria do Prefeito Municipal de Itaúna, que, Dispõe sobre a regularização de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente aprovada no Município de Itaúna, altera dispositivo da Lei n° 1.385, de 21/12/1977 e dá outras providências.**

Sala de Sessões, em 07 de abril de 2011

Alex Artur da Silva
Presidente

RELATÓRIO

O Projeto de Lei n° 01/2011, recebido por esta comissão no dia 07 de abril de 2011, de autoria do Prefeito Municipal de Itaúna, após parecer da Comissão de Justiça e Redação, e a devida análise desta comissão, encontra-se apto a ser submetido à apreciação pelo Plenário desta Casa Legislativa.

Sala das Sessões, em 07 de abril de 2011

Anselmo Fabiano Santos
Relator

Acompanha o voto do Relator os demais membros da Comissão de Finanças e Orçamento.

Alex Artur da Silva
Membro/Presidente

Gleison Fernandes de Faria
Membro