LEI Nº 5.486

"DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, PARA FINS DE CADASTRO TÉCNICO".

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

Art. 1º A regularização das ampliações e edificações já construídas ou em fase de cobertura com laje concluída, em desacordo com os procedimentos legais, fica sujeita ao disposto nesta Lei.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, fica autorizada a proceder a regularização das construções de todas as categorias de uso, desde que atendidas as exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

I - que tenham sido concluídas ou em fase de cobertura com laje concluída até a data da entrada em vigor desta Lei;

II - que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil;

III - que apresentem condições mínimas de habitabilidade e salubridade (vãos de iluminação e ventilação em todos os cômodos e/ou aqueles cômodos de permanência eventual que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial);

IV - que junto ao pedido de regularização, o interessado requeira, se a fase da construção assim o exigir, a expedição de "habite-se", que

somente será outorgado, mediante o pagamento de todas as taxas e multas incidentes na espécie.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, poderá exigir modificações ou ajustes da área a ser regularizada, para que se promova a efetiva aprovação do projeto. Tais modificações deverão estar concluídas antes de findo o prazo desta lei para análise.

Art. 3° A regularização de construções e/ou ampliações de edificações concluídas (sem as devidas aprovações), que estejam atendendo às exigências da legislação urbanística vigente, poderá ser feita com aplicação de multa, conforme Anexos I e II.

Art. 4° A regularização das ampliações e edificações residenciais concluídas, porém, em desacordo com a legislação urbanística vigente, poderá ser feita mediante os seguintes critérios:

I - com área total construída no lote igual ou inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados), ficam isentas de multa, desde que seja o único imóvel do requerente;

II - com área total construída superior a 70,00m² (setenta metros quadrados), será cobrada do proprietário, multa por metro quadrado de construção irregular, conforme Anexos I e II.

Art. 5° As construções de quaisquer outras categorias de uso, quando estiverem em desacordo às restrições urbanísticas exigidas por Lei, poderão ser regularizadas, desde que observados os seguintes itens:

I - aplicação ao(s) proprietário(s) de multa por metro quadrado de construção ou ampliação irregular, conforme Anexos I e II;

II - a responsabilidade civil será do(s) proprietário(s), em caso de acidente, o(s) qual(is) deverá(ão) arcar com as indenizações cabíveis;

III - que o(s) proprietário(s) apresente(m) como condição para a concessão do "Habite-se", o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB;"

IV - No processo de aprovação de projeto das edificações citadas no caput, que não se encontrarem em fase de "habite-se", será incorporada a ART quitada referente à elaboração do projeto do Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico e cópia do protocolo de entrada do projeto junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 1° Para efeito do inciso II deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, fornecerá o modelo do termo de responsabilidade, que deverá ser assinado pelo(s) proprietário(s), conforme Anexo III.

§ 2° As multas serão aplicadas para cada infração em separado, com base na somatória das irregularidades, conforme Anexos I e II, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

Art. 6° Para a regularização das ampliações e edificações de quaisquer categorias de uso e metragem de área construída irregularmente, o projeto deverá ser registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e protocolado perante a Prefeitura.

§ 1° Para que seja protocolado o requerimento a que se refere este artigo, deverão ser apresentados no ato de abertura do mesmo, os seguintes documentos:

I - cópia do título de propriedade do terreno, ou cópia do contrato de Compra e Venda com firma reconhecida e cópia da escritura do proprietário vendedor;

II - duas cópias do projeto arquitetônico completo, vistado pelo CREA (Conselho de Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), contendo 2 (dois) cortes, fachada, planta baixa, locação, cobertura, fechamento do gradil;

III - foto(s), revelada (s) em boa resolução e em quantidade necessária à identificação da(s) área(s) à regularizar.

§ 2° No projeto de arquitetura, deverá constar o selo padronizado e no campo "Identificação da Obra", o título "Regularização", assim como, o número desta Lei.

Art. 7° Excetuam-se de regularização prevista nesta Lei, as invasões em áreas "non aedificandi", de domínio público e as obras que estejam sendo discutidas judicialmente, salvo sob determinação do juiz.

Art. 8° O prazo de vigência desta Lei para protocolo de requerimentos é de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de sua publicação e para conclusão do processo é de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, contados a partir da data de sua publicação.

§ 1° Os processos de regularização protocolados após o prazo de vigência estabelecido no *"caput"* deste artigo, serão sumariamente indeferidos.

§ 2° Os processos não concluídos no prazo de vigência estabelecido no *"caput"* deste artigo, serão automaticamente cancelados.

Art. 9° A Administração Municipal manterá permanentes campanhas de conscientização da população, através da mídia sobre a obrigatoriedade de construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização da Prefeitura.

§ 1° Nas campanhas referidas no *"caput"* deste artigo, deverá a Administração informar as punições advindas do descumprimento da legislação municipal.

§ 2° A Administração deverá ainda, divulgar os termos da presente Lei, de modo a dar publicidade de seu conteúdo e prazo.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura do Município de Varginha, 12 de dezembro de 2011; 129° da Emancipação Político-Administrativa do Município.

EDUARDO ANTONIO CARVALHO
PREFEITO MUNICIPAL

GUILHERME TADEU RAMOS MAIA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

JOSÉ OSWALDO FURLANETTO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO

ANEXO I

LEI N° 5.486

REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA	TODAS AS CATEGORIAS DE USO
1,00m² a 70,00m² (único imóvel em nome do requerente), para categoria R1 - residência unifamiliar	Isento
1,00m² a 100,00m² (mais de um imóvel em nome do requerente), para categoria R1 - residência unifamiliar	R$ 0,50 (cinquenta centavos) por metro quadrado
Outras categorias	R$ 9,50 (nove reais e cinquenta centavos) por metro quadrado

ANEXO II

LEI N° 5.486

REGISTRO DE CONSTRUÇÕES EM DESACORDO COM LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

INFRAÇÕES	***Tipos Construções/ Ampliações***
	Unifamiliares
T.O. (Taxa de Ocupação) por m² da irregularidade	*R$ 3,00*
Recuos (frente, lateral e fundo) por m² da irregularidade	*R$3,00*
Distância da garagem à esquina	*R$ 5,00*
Obra iniciada sem projeto aprovado	*R$ 120,91*
Vagas para auto (por unidade infringida)	*R$ 50,00*
Alteração de uso (por m² da alteração)	*R$ 25,00*
Obra embargada em andamento	*Soma dos valores das multas Multiplicado por 1,5*

OBS: *Os valores das multas, referem-se a "reais" e a somatória dos anexos I e II será o valor da multa cobrada.*

Para imóveis com mais de 05 (cinco) anos comprovadamente cadastrados no Município, havendo pedido de alteração de uso do mesmo, o valor a ser recolhido para alteração do uso será de 20% (vinte por cento) do valor total calculado na tabela do Anexo II.

Quando a categoria de uso a ser alterada for de uma categoria mais restritiva, para uma de categoria menos restritiva e a mesma atendendo a Legislação vigente, não será cobrado o valor da alteração.

ANEXO III

LEI N° 5.486

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Pelo presente termo, o(s) abaixo(s) assinado(s), proprietário(s) do imóvel objeto de regularização, assume(m) para os efeitos da Lei Municipal nº _____/2011, especificamente em seu Art. 5°, total e exclusiva responsabilidade civil e criminal por possíveis danos ou prejuízos a terceiros, que venham a ser causados em decorrência da referida edificação, construída em desacordo com as normas municipais pertinentes a Uso e Ocupação do Solo, bem como, as de caráter construtivos que assegurem à população higiene, salubridade e segurança.

Por ser verdade firmo a presente, para que produza seus legais e jurídicos efeitos, a qual passa a fazer parte integrante do processo de regularização nº _____/_____.

Varginha,___ de _____ de _____.

_____

Assinatura com firma reconhecida

Testemunhas: _____

_____