LEI MUNICIPAL Nº 1048 DE 19 DE NOVEMBRO DE 2021.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 8º DO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO, LEI MUNICIPAL 178 DE 10 DE DEZEMBRO DE 1999, CRIA TAXA DE REGULARIZAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Povo do **Município de Santana do Paraíso (MG)**, por seus Representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° Esta Lei prescreve parâmetros para a regularização de edificações; o que inclui quaisquer procedimentos a fim de reformar, modificar ou ampliar construções, corroboradamente existentes, erguidas sem o licenciamento prévio do Poder Publico Municipal ou executadas em desacordo com as normas estipuladas pela Lei Municipal n° 178 de 1999 e demais regulamentos pertinentes.

Parágrafo único. Edificação existente, da qual trata o *caput* desse artigo, é aquela com as paredes levantadas e a cobertura concluída até a data de publicação desta Lei.

CAPITULO II

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º São passíveis de regularização as edificações:

I - executadas sem a licença prévia e a aprovação do projeto arquitetônico;

II - executadas em conflito com o projeto aprovado;

III - amplificadas ou modificadas sem a devida aprovação da seção competente;

IV – com o alvará de construção cujo prazo de validade tenha expirado.

PROCURADORIA GERAL PG PMSP

Art. 3º São exclusas desta Lei as edificações:

I - localizadas, com área parcial ou totalmente, em espaço público;

II - que não seja comprovada a posse através de documentos;

III – situadas em áreas clandestinas ou irregulares;

IV – em locais de riscos e inseguros aos usuários ou não edificantes, constatados sob inspeção municipal;

V – com aberturas voltadas para a divisa a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), salvo se apresentado a anuência expressa dos proprietários dos imóveis confrontantes (conforme Anexo II), além de cópia do documento pessoal e comprovante de propriedade devidamente registrados;

VI - em áreas de proteção ambiental e/ ou em limites considerados de interesse ao desenvolvimento municipal;

VII - construídas próximas a recursos hídricos, onde o distanciamento seja inferior ao previsto nas normas pertinentes;

VIII – que cause perturbação à paz e ao sossego público;

IX – situadas em áreas que não ofereçam condições de acesso;

X – cujos laudos elétricos e estruturais realizados por um responsável técnico indiquem falhas e perigo aos residentes, exceto se houver adequações e aprovação do profissional habilitado sob a emissão de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 1º O proprietário do imóvel deve coincidir com o cadastro na PMSP.

Art. 4° A edificação que atenda as condições previstas no código de obras municipal, construída sem a obtenção prévia do alvará de obras, está sujeita à regularização por meio dos requisitos abaixo:

I – abertura de processo no setor cabível;

PROCURADORIA GERAL PG PMSP

II – apresentação do levantamento arquitetônico da edificação em formato A1, desenho técnico de acordo com a ABNT e demais solicitações do setor competente; desenvolvido por um profissional habilitado e registrado no órgão de Classe concernente;

III – apresentação do comprovante de pagamento do IPTU;

IV – apresentação do comprovante do pagamento de multas aplicadas sobre o imóvel ou ao proprietário, caso haja;

V – apresentação da cópia do comprovante de propriedade do imóvel, através de:

a) escritura pública;

b) contrato de compra e venda devidamente registrado em cartório e cópia da escritura do antigo proprietário.

VI – apresentação da cópia do CPF e RG do proprietário e, para pessoa jurídica, cartão CNPJ e última alteração contratual;

VII - apresentação de laudo técnico (com levantamento fotográfico), assinado por um profissional habilitado, que assegure a estabilidade estrutural da edificação e ateste as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido;

VIII – apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;

IX – apresentação da guia e comprovante de pagamento das taxas correspondentes ao processo;

X – apresentação da cópia da carteira profissional do responsável técnico;

XI – apresentação de ART ou RRT de prevenção e combate ao incêndio, quando necessário;

XII – apresentação de AVCB quando edificações de uso coletivo, misto, comercial, multifamiliar ou àquelas não isentas pelo órgão emissor.

PROCURADORIA PG PMSP

§ 1º Outros documentos que se fizerem necessários poderão ser exigidos.

§ 2º Na ausência do proprietário e/ ou responsável técnico deverá ser apresentada uma procuração registrada e cópia do documento pessoal do procurador.

Art. 5º A confirmação de existência da edificação até a publicação desta Lei dar-se-á por meio de uma das opções:

I - certidão ou outro documento oficial expedido pelo setor competente, comprovando a área total da edificação existente;

II - declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a época da existência da edificação no local, bem como o número de pavimentos, conforme modelo constante do Anexo I desta Lei;

III - cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei.

§ 1º A declaração de que trata o inciso II deste artigo deverá ser acompanhada de cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e documento que comprove sua propriedade.

§ 2º O Poder Executivo poderá, em caso de impossibilidade de apresentação da declaração dos vizinhos confrontantes, solicitar declaração, de mesmo teor, de outros vizinhos.

Art. 6º O proprietário, ou seu representante legal, terá o prazo máximo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, a critério do Chefe do Executivo, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação.

Art. 7º Os processos deverão ser concluídos em, no máximo, 6 (seis) meses após o vencimento desta Lei. Decorrido esse período, serão arquivados e não mais tramitados.

Art. 8º O setor competente para a análise do assunto no qual trata esta Lei terá um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis para o exame dos elementos.

PROCURADORIA GERAL PG PMSP

Art. 9° A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, está condicionada à anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, mediante a apresentação dos documentos de que trata o art. 4º desta Lei.

Art. 10. Em caso de amplificação ou reforma de uma edificação, posteriormente à obtenção da regularização em acordo com esta Lei, deverão atender às condições e normas da legislação em vigor.

Art. 11. A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comercial ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Art. 12. A regularização das edificações dar-se-á mediante o pagamento de uma taxa equivalente a R$ 3,00 (três reais) por metro quadrado do imóvel a ser beneficiado.

SEÇÃO I

DA REGULARIZAÇÃO DE CARÁTER SOCIAL

Art. 13. Não será onerosa a regularização para edificação restritamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), desde que se enquadre nos critérios:

I - o proprietário não seja possuidor de outro imóvel no Município;

II - tenha sido construída anteriormente à publicação desta Lei;

III – excluir-se das disposições no art. 3º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de que trata este artigo dar-se-á através de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

PROCURADORIA GERAL PG PMSP

SEÇÃO II

DAS DEMAIS REGULARIZAÇÕES

Art. 14. As edificações irregulares em desacordo com as normas vigentes e exclusas dos critérios estabelecidos na Seção I serão passíveis de regularização onerosa e sujeita à prévia análise do setor pertinente, conforme a seguir:

I - edificação com permeabilidade inferior a 15% da área do terreno:

a) Multa: R$10,00 por metro quadrado sobre a porcentagem não atendida;

II - edificação em que o passeio tenha largura inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), não atenda às condições de acessibilidade e, sendo impossível a adequação do mesmo:

a) Multa: 100 UFPSP por metro quadrado não atendido **(redação dada pela Emenda Modificativa nº 15/2021)**;

b) As lixeiras instaladas em passeios públicos não poderão prejudicar a mobilidade urbana dos pedestres **(redação dada pela Emenda Modificativa nº 16/2021)**.

III - edificação em que haja balanços construídos sobre a calçada com largura superior a 0,50 m (cinquenta centímetros) em relação ao alinhamento do terreno e altura do piso inferior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) contado a partir do nível mais alto do passeio:

a) Multa: 500 UFPSP.

IV – edificação em que o portão de acesso de pedestres não seja independente e com largura inferior a 0,90 m (noventa centímetros):

a) Multa: 300 UFPSP.

§ 1º O setor cabível exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condicionante para a continuidade do processo de regularização, sem prejuízo da cobrança da respectiva multa.

PROCURADORIA PG PMSP

§ 2º Caso a edificação se enquadre em mais de um dos incisos anteriores, o valor a ser recolhido será equivalente à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades, não sendo isenta do disposto no Art. 10.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Fica vedada qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

Art.17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e é válida por 1 (um) ano, prorrogável por igual período, a critério do Chefe do Executivo.

Santana do Paraíso, 19 de novembro de 2021.

Bruno Campos Morato
Prefeito do Município de Santana do Paraíso (MG)

PROCURADORIA GERAL PG PMSP

ANEXO I

DECLARAÇÃO

Eu, _____ portador do documento de identidade nº_____, estado civil _____, proprietário do Lote nº _____,integrante da Quadra nº _____, localizado na Rua/Av._____, bairro _____, DECLARO, sob as penas da Lei que, na data de ____/____/_____, a edificação situada no lote acima descrito, era existente com ____ (_____) pavimentos.

Santana do Paraíso, _____ de _____ de _____.

_____
Proprietário

PROCURADORIA PG PMSP

ANEXO II

AUTORIZAÇÃO

Eu, _____, portador do documento de identidade nº_____, estado civil _____, proprietário do Lote nº _____, integrante da Quadra nº _____, localizado na Rua/Av. _____, Bairro _____, AUTORIZO _____,proprietário(a) do Lote nº _____, da Quadra nº _____ , localizado no mesmo Bairro, a permanecer com abertura com distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de minha propriedade, sendo que qualquer mudança posterior deverá ser novamente autorizada.

Comprometo-me, ainda, a transferir aos meus sucessores o encargo acima mencionado, devendo no caso de venda, comunicar ao comprador a existência dessa autorização.

Santana do Paraíso, _____ de _____ de _____.

_____
Assinatura do proprietário

PROCURADORIA GERAL PG PMSP