SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 05, DE 15 DE JUNHO DE 2.023

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Andradas aprovou e eu Prefeita Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1.º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder, mediante anistia, a regularização de edificações clandestinas ou irregulares do Município, observadas e atendidas às condições mínimas de habitabilidade e demais exigências contidas nesta lei.

§1.º O prazo de vigência desta lei, para os interessados protocolarem os projetos de regularização de edificações clandestinas ou irregulares será de 60 (sessenta) meses, impreterivelmente.

§ 2.º As diligências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo que for fixado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, não podendo ultrapassar 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados da data final estabelecida no parágrafo anterior.

§3.º Serão consideradas passíveis de regularização as edificações em imóveis residenciais, comerciais, industriais, de serviços, instituições, conjuntos habitacionais de interesse social e outros;

§4.º A regularização dos imóveis que não se adequarem à Lei Complementar n.º 213, de 23 de novembro de 2020 e suas alterações, bem como a Lei Complementar nº 176, de 18 de maio de 2017 e suas alterações, poderão ser regularizadas por meio desta legislação, desde que respeitado os parâmetros da presente lei e que sejam efetuadas as contrapartidas financeiras, conforme o ANEXO I, desta lei.

Art. 2.º Para os efeitos desta lei, as edificações deverão estar concluídas até a data da publicação desta lei, mediante a aferição realizada junto aos arquivos do Cadastro Municipal, de acordo com ortofoto georreferenciada, sendo assim consideradas aquelas com condições de habitabilidade.

§1.º Entende-se como condições mínimas de habitabilidade os seguintes itens:

I - Alvenaria concluída;

II - Piso concluído;

III - Cobertura concluída (laje impermeabilizada ou telhado convencional);

IV - Instalações prediais de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário executadas e em pleno funcionamento.

V - Passeio público concluído e em condições de uso pelos transeuntes;

VI - Esquadrias devidamente instaladas e em condições de funcionamento com o seu devido fechamento;

VII – Edificação que não apresente risco à segurança de seus usuários ou da população.

§2.º A comprovação da habitabilidade deverá ser realizada através de laudo de vistoria emitido pelo Fiscal de Obras atestando o cumprimento dos incisos I a VII.

§3.º Será realizada vistoria pela Divisão de Tributação e Fiscalização para enquadramento de padrão construtivo do imóvel e regularização do cadastro imobiliário municipal.

Art. 3.º Os pedidos serão analisados no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a partir da data de protocolo do pedido.

Art. 4.º As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de Parecer Técnico, para que o interessado tome as providências cabíveis.

Art. 5.º O prazo para atendimento de toda e qualquer exigência técnica ou documental será de 45 (quarenta e cinco) dias úteis contados da expedição do parecer técnico.

Art. 6.º Caso haja correções no projeto, o prazo será reiniciado, contado a partir da devolução das alterações solicitadas no parecer técnico.

Art. 7.º O processo será arquivado, se não houver manifestação do interessado ou em caso do não atendimento das correções, após 46 (quarenta e seis) dias úteis, contados da data da notificação ou parecer técnico, mesmo em casos de complementação de documentações ou adequação da obra às exigências técnicas.

§1.º O disposto neste artigo não se aplica quando o deferimento do pedido depender, única e exclusivamente, de anuência de outros órgãos externos, desde que requerido, através do setor de Protocolo.

§ 2.º Caso não seja realizada a quitação de guia referente ao valor de contrapartida referente a multa para aprovação do projeto de anistia até o seu vencimento, o requerimento será indeferido, e os débitos serão inscritos em dívida ativa conforme o disposto no Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO II
CONDIÇÕES RELATIVAS À APRESENTAÇÃO DE PROJETO

Art. 8.º As solicitações de regularização deverão ser realizadas em formato digital e destinadas a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sendo apresentados os documentos necessários previstos nos artigos 25 e 26 da Lei Complementar n.º 213, de 23 de novembro de 2020.

Parágrafo único. Para análise do requerimento será emitida guia de análise de projeto, no ato do protocolo. Caso seja constatada a possibilidade da regularização do imóvel, será emitida nova guia após análise referente a contrapartida financeira necessária para concretização do processo. O deferimento do requerimento de regularização do imóvel somente será realizado após a quitação de todas as guias mencionadas.

Art. 9.º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente analisará os processos de regularização e levará em conta os seguintes critérios técnicos e legais, quando cabíveis:

I - Condições de segurança da edificação, especialmente para as edificações de uso coletivo, ouvido, se necessário, o Corpo de Bombeiros;

II - Grau de interferência nas edificações vizinhas;

III - áreas destinadas a estacionamento, especialmente nas edificações de uso coletivo, comercial, de prestação de serviços e industrial;

IV - Localização das edificações e o seu impacto quanto à vizinhança e quanto à geração de tráfego em vias de pouca capacidade e fluidez de trânsito;

V - Áreas destinadas à implantação de projetos urbanos, como sistema viário, edificações públicas, abastecimento, saneamento e outros previstos para o desenvolvimento do Município.

Art. 10. Os imóveis que se enquadrarem no Decreto Municipal n.º 2.671, de 20 de dezembro de 2022 devem atender os dispostos na alínea

g) artigo 25 e 48 da Lei Complementar n.º 213, de 23 de novembro de 2020 e suas alterações.

CAPÍTULO III
DAS CONDIÇÕES À REGULARIZAÇÃO

Art. 11. Não é passível de regularização por esta Lei a edificação incluída em uma das seguintes situações:

I – Que esteja em desacordo com a legislação ambiental federal ou estadual;

II – Que esteja em desacordo com o Código Civil;

III – situada em área pública, logradouro público, área destinada ao prolongamento viário estabelecida em Lei, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação ou área *non edificandi*;

IV – Situada em área de risco;

V – Que apresente risco à segurança de seus usuários ou da população;

VI – Implantada em parte de lote que não tenha sido regularmente aprovado, desmembrado e/ou unificado;

§1.º Edificações construídas após a publicação da Lei n.º 10.406 (Código Civil), de 10/01/2002, deverão estar de acordo com o mesmo, sendo que em caso de as edificações construídas forem anteriores a data de promulgação da referida lei, o requerente deverá comprovar através de documentos oficiais a data da construção.

§2.º As Edificações localizadas nas áreas *non edificandi*, contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem os perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, poderão ser aprovadas desde que preservado o mínimo de 05 (cinco) metros de cada lado da faixa de domínio público, de acordo com a Lei Federal 13.913, de 25 de novembro de 2019

Art. 12. Fica sujeito a parecer favorável do órgão competente a regularização de edificação:

I – Localizada em área de preservação ou interesse ambiental;

II – Tombada e/ou inventariada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento e/ou de entorno de tombamento ou área de proteção histórico-cultural;

III - que abriguem atividades de mineração, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos, e indústrias de qualquer porte;

Art. 13. No caso de imóveis que apresentem divergências do registro imobiliário em relação a realidade do imóvel, os proprietários de obras de edificações deverão providenciar a correção do registro deste no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. Os projetos de edificações irregulares que não forem passíveis de aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente serão encaminhados aos seus proprietários ou responsáveis técnicos, através de aviso gerado pelo sistema de protocolo digital, de acordo com os contatos fornecidos pelo requerente junto ao cadastro no Portal do Cidadão, com o apontamento da irregularidade que impossibilitou a regularização do imóvel.

Parágrafo único. Caso estes projetos de edificações irregulares apresentem algum risco para a comunidade, deverão ser encaminhados ao Corpo de Bombeiros, a Vigilância Sanitária e aos órgãos ambientais relacionados, imediatamente depois de verificado o risco iminente.

Art. 15. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização da edificação, a infração estará sujeita as penalidades desta lei.

Art. 16. Após verificação e atendimento as diretrizes desta lei, será expedido o Alvará de Licença referente a regularização do imóvel. Sequencialmente, serão efetuados os trâmites para a expedição da Certidão de Construção e Habite-se da edificação regularizada, sendo aplicado ao caso a cobrança dos tributos previstos no Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E ISENÇÕES

Art. 17. As infrações aos dispositivos desta lei serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I - Multa;
II - Embargo de obra;
III - Interdição de edificação;
IV - Demolição;

§1.º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas no *caput* deste artigo, podendo, inclusive, serem aplicadas cumulativamente.

§2.º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta lei e demais legislações pertinentes.

§3.º As multas constantes no inciso I deste artigo poderão ser parceladas, após inscrição na dívida ativa, nos termos da lei vigente.

§4.º As multas serão aplicadas de acordo com a tabela anexa desta Lei.'

Art. 18. As edificações a serem regularizadas serão embargadas tão logo seja verificado:

I - Edificação ou instalação executada de maneira a pôr em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;

II - Prejuízos ao interesse público devidamente apurados, nas instalações e no seu funcionamento.

§1.º A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao proprietário e fixará o prazo para sua regularização, sob pena de multa.

§2.º Não sendo cumprido o previsto no parágrafo anterior, será efetuado, se necessário, o embargo e lavrado o Auto de Infração, podendo o proprietário do imóvel apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de recebimento do Auto de Infração, endereçando à Divisão de Planejamento Urbano.

§ 3.º Somente após o julgamento do processo de que trata o § 2º deste artigo serão aplicadas as penalidades correspondentes.

§4.º O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 19. Uma edificação deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme seja verificado:

I - Edificação ou instalação executada de maneira a pôr em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;

II - Prejuízos ao interesse público, devidamente apurados nas instalações e no seu funcionamento.

§1.º O Município, através de órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco à vida ou à saúde dos moradores ou trabalhadores.

§2.º A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Art. 20. A demolição poderá ocorrer das partes em desacordo com os critérios emitidos para a regularização pretendida ou da edificação como um todo, quando se verificar:

I - Edificação ou instalação executada de maneira à pôr em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;

II - Prejuízos ao interesse público, devidamente apurados nas instalações e no seu funcionamento.

Parágrafo único. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 21. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§1.º Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção ou regularização.

§2.º A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências desta lei e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas, dentro dos prazos determinados pela legislação vigente.

Art. 22. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruinosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único. Mediante vistoria da Divisão de Planejamento Urbano em conjunto com a Coordenadoria de Defesa Civil emitirá

notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, fixando prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 23. Não sendo atendida a intimação para a demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pela Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos, e Transporte Interno, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes, mediante emissão de guia competente e notificação para pagamento, conforme ANEXO II.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24. A regularização de que cuida esta lei não implica em reconhecimento pela Prefeitura Municipal do direito de propriedade do imóvel.

Art. 25. A aprovação de projetos para imóveis nos moldes desta lei, não desobriga o pagamento da outorga onerosa.

Art. 26. Em caso de imóveis criados através de REURB, a ocupação das edificações contida no projeto de regularização fundiária poderá ser aprovada independentemente dos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor, para o local.

Art. 27. Em caso de REURB, a ocupação das edificações contidas no projeto aprovado poderá ser aprovada independentemente de incidência em Área de Preservação Permanente, desde que a ausência de risco seja comprovada através de laudo técnico, acompanhada do respectivo registro técnico, à ser apresentado pelo requerente, desde que ouvido o CODEMA.

Art. 28. Para garantir a consecução dos objetivos desta lei, competirá ao Poder Público, promover sua divulgação por todos os meios possíveis, inclusive mediante campanhas nos meios de comunicação do município.

Art. 29. Os recursos auferidos com a adoção da anistia tratadas nesta lei, serão aplicadas com as finalidades previstas nos incisos I ao VIII do artigo 26 do Estatuto da Cidade e são vinculados ao FMDUS – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável a ser gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 30. Será aplicada a Lei Complementar n.º 213, de 23 de novembro de 2.020 e suas alterações, bem como a Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017 e suas alterações, em caso de omissão, obscuridade ou contradição existentes nesta lei.

Art. 31. Esta Lei Complementar entra em vigor no dia 1.º de setembro de 2.023, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos seis dias do mês de julho de dois mil e vinte e três.

Margot Navarro Graziani Pioli
Prefeita Municipal