LEI MUNICIPAL N.º 2.421/ 2014

"Prevê a regularização de obras, nas condições que especifica, e dá outras providências."

O POVO DO MUNICÍPIO DE CAMBUÍ, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou e eu, Dirceu Marques Dias, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As construções e reformas de edificações residenciais e comerciais, não autorizadas ou executadas em desacordo com a legislação municipal, independente da área ou de sua destinação, que satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança de uso, poderão ser regularizadas, desde que:

I - estejam identificadas no levantamento aerofotogramétrico realizado entre os dias 16 e 20 de junho do ano de 2014 e se encontrem cobertas, com paredes erguidas e ao menos laje de cobertura executada, e que não sofreram alteração até a data do requerimento de regularização;

II - não estejam edificadas em logradouros e próprios públicos ou de terceiros;

III - possuam infraestrutura mínima de água, luz e esgoto.

§1º Os processos de regularização de que trata este artigo deverão ser assistidos por profissionais habilitados, devidamente inscritos no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo). O profissional responsável atestará, por escrito, a estabilidade, solidez e condições de habitabilidade da construção.

§2º O requerimento de regularização deverá conter os seguintes documentos:

I - planta do imóvel;

II - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente quitada;

III - certidão atualizada do imóvel, comprovando a propriedade do requerente.

§3º Em caso de remoção de árvores e postes encontrados em frente ao imóvel, o custo da operação se dará por conta do proprietário.

§4° As calçadas deverão possuir superfície regular, contínua e antiderrapante em qualquer condição climática. Não poderão conter mudanças abruptas de nível e degraus que dificultem a circulação de pedestres e cadeirantes.

§5° Os casos em desconformidade com o direito de vizinhança, nos termos do Código Civil Brasileiro, dependerão de anuência dos confrontantes.

Art. 2° As construções e reformas que invadam recuos frontais, faixas não edificáveis e faixas de alinhamentos projetados poderão ser regularizadas desde que o proprietário:

I - comprometa-se mediante termo próprio, a demolir a parte de construção em tais condições, quando requerido pela Prefeitura, fazendo a averbação correspondente no Registro de Imóveis;

II - renuncie a toda e qualquer indenização, perante a Prefeitura Municipal, referente às construções e reformas de edificações mencionadas no "caput" deste artigo.

Art. 3° Precedendo a aprovação do projeto e a fim de assegurar os benefícios da presente Lei Complementar, os interessados deverão efetuar o recolhimento da importância relativa ao ISSQN exigível, referente às construções e reformas executadas.

Art. 4° A regularização de construções e reformas, executadas em imóveis integrantes de parcelamentos irregulares, dependerão de regularização prévia destes.

Art. 5° Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que o(s) proprietário(s) esteja(m) sem débitos com o erário municipal e todas as edificações sejam regularizadas.

Art. 6° Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações abaixo descritas:

I - imóvel tombado ou preservado ou que estiver dentro da delimitação do perímetro de entorno ao bem tombado, é necessário obter previamente a anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico;

II - imóveis situados em área de proteção ambiental, em área de proteção de mananciais ou que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental dependerão de análise do Conselho Municipal de Meio Ambiente ou órgão estadual competente;

III - as indústrias, os comércios, os serviços, os locais de reunião com lotação igual ou superior a 100 (cem) pessoas e as edificações com área construída acima de 750,00m2

(setecentos e cinquenta metros quadrados), por ocasião do pedido de regularização, deverão apresentar Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Art. 7º Não são passíveis de regularização para os efeitos desta Lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros públicos;

II - tenham sido objeto de operações urbanas definidas por Lei em vigor na data de publicação desta Lei, nas seguintes situações:

a) estejam "sub-judice" em ações relacionadas a execução de obras irregulares;

b) quando os interessados não tiverem cumprido as contrapartidas estabelecidas na respectiva operação.

Art. 8º As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do auto de licença de localização e funcionamento ou de alvará de funcionamento.

Parágrafo Único - Ficam excluídos do disposto no "caput" deste artigo as seguintes situações constatadas por fiscalização:

I - o uso não conforme com a zona de uso;

II - o exercício da atividade, qualquer que seja, que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e a população em geral.

Art. 9º Fica concedida a isenção do pagamento de taxa de Alvará de Regularização e Habite-se às edificações destinadas a habitações de interesse social e a uso institucional sem fins lucrativos.

Art. 10. Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata esta lei, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicadas até a data da publicação desta lei, desde que o interessado requeira sua regularização, vedada a restituição dos valores pagos a esse título. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente no processo, pagando as custas e os honorários advocatícios.

Art. 11. A Prefeitura, através de seu órgão competente, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, poderá verificar a veracidade das informações e as condições de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo Único – Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Cambuí, aos 02 dias do mês de dezembro de 2014

DIRCEU MARQUES DIAS
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente,
Srs. Vereadores.

Sabe-se que existe hoje em nosso Município uma demanda muito grande por regularização de imóveis construídos irregularmente ao longo dos anos.

Essa demanda tem gerado diversos TAC's (Termos de Ajustamento de Conduta) com o Ministério Público, em valores muitas vezes impagáveis para os proprietários mais carentes.

Com o intuito de beneficiar esses proprietários que, inadvertidamente, edificaram sem fiscalização e de maneira contrária à legislação Municipal e Federal é que enviamos este Projeto de Lei para apreciação nessa Nobre Casa.

Acreditamos que esta Lei poderá dar a oportunidade de regularização a todos os imóveis construídos irregularmente no Município, reiniciando um novo ciclo para as futuras edificações a serem construídas, uma vez que, desde o ano passado, a Prefeitura está atuando com mais eficácia na fiscalização e aprovação de novos projetos.

Certos da compreensão dos Nobres Edis sobre a importância desta Lei para o Município, esperamos sua aprovação.

DIRCEU MARQUES DIAS
Prefeito Municipal