

PROJETO DE LEI Nº 20 /2020

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO
MUNICÍPIO DE IJACI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

FABIANO DA SILVA MORETI, Prefeito do Município de Ijaci/MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão ordinária, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
Das Disposições Gerais**

Art. 1º. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação municipal edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até a data de entrada em vigor desta Lei, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitualidade, e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§1º. O Poder Executivo Municipal nomeará comissão composta de servidores públicos efetivos, de preferência com conhecimento técnico na área de Engenharia, para conduzir os procedimentos previstos nesta Lei.

Art. 2º. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no art. 1º.

Art. 3º. A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares – NEC".

§1º. Para a execução das obras referidas no §2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma vez por igual período, independentemente de justificativa.

§2º. Em ato administrativo motivado e acompanhado dos respectivos documentos de comprovação, a comissão nomeada nos termos do parágrafo único do art. 1º poderá prorrogar o prazo do §1º deste artigo por mais 180 (cento e oitenta dias), sendo nulo de pleno direito a prorrogação que não respeitar esses critérios.

Art. 4º. Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, uso religioso e locais de culto em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017 / 2020

Art. 5º. Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

Art. 6º. No caso de solicitação de regularização de edifícios de unidades autônomas imobiliárias, o Poder Executivo poderá autorizar constar em uma única peça gráfica todos os apartamentos e áreas comuns que receberam construções não licenciadas após o certificado de conclusão.

Art. 7º. Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de dezembro de 2018.

§1º. Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme.

§2º. Nas edificações de que trata o §1º deste artigo não serão permitidas ampliações, sendo admitidos somente os acréscimos e reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

CAPÍTULO II Dos Impedimentos à Regularização

Art. 8º. Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que:

I – estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II – estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;

III – não atendam às restrições convencionais de loteamentos e condomínios edilícios e de lotes aprovados pela Prefeitura, nos termos da legislação em vigor;

CAPÍTULO III Das Anuências

Art. 9º. A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente, cabendo ao interessado a sua obtenção:

I – tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II – situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente – APP;

III – que abriguem atividade que possam potencialmente causar impactos no meio ambiente natural e urbano;

IV – que abriguem atividades sujeiras a licenciamento ambiental;

§1º - As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila;

§2º - Para os documentos tratados no *caput* deste artigo e que estejam sobre a competência dos órgãos municipais, o prazo para a emissão do referido documento será de 60 (sessenta) dias, a partir da data de sua instrução completa;

CAPÍTULO III Dos Critérios para Regularização

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017 / 2020

Art. 10. 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, o que deverá se provado através de certidões expedidas pelos cartórios competentes;

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

Art. 11. 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 – pagamento de multa por metro quadrado de construção ou ampliação irregular, conforme Anexos I e II;

II – a responsabilidade civil, administrativa e criminal serão do proprietário, em caso de acidente, o qual deverá arcar com as indenizações cabíveis, conforme modelo de Termo de Responsabilidade do Anexo III;

III – o proprietário deverá apresentar como condição para concessão do habite-se o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

IV – no processo de aprovação de projetos das edificações citadas no *caput*, que não se encontrarem em fase de habite-se, será incorporada a ART/RRT 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, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 44.270/06.

Art. 12. 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 protocolados perante a Prefeitura.

§1º. Para que seja protocolizado o requerimento a que se refere o *caput* deste artigo, deverão ser apresentados no ato de sua abertura, os seguintes documentos:

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

II – duas cópias do projeto arquitetônico completo, avalizado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), contendo planta, 2 (dois) cortes, fachada, locação, cobertura, fechamento do gradil e respectivos arquivos em CAD com extensão .dwg.

III – fotografias em boa resolução e em quantidade necessária à correta identificação da área que será regularizada;

IV – cópias do laudo de vistoria técnica da edificação e de sua respectiva ART/RRT devidamente quitada;

V – requerimento padrão conforme Anexo IV devidamente preenchido e assinado pelo proprietário da obra ou por seu representante legal;

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

§3º. Na hipótese do inciso I do §1º deste artigo, o requerente poderá ser dispensado da apresentação dos referidos documentos, desde que demonstre residir de boa-fé no local há pelo menos 20 (vinte) anos contados da data de vigência desta lei e que não tenha outro imóvel registrado em seu nome.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017 / 2020

CAPÍTULO IV

Do Processo Administrativo de Regularização

Art. 13. A partir da entrada em vigor desta Lei, o Poder Executivo Municipal, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, publicará edital para receber os requerimentos de interessados em regularizar seus imóveis, o qual deverá ser publicado no Diário Oficial do Município e em, pelo menos, 2 (dois) jornais, impressos ou eletrônicos, de relevância no Município de Ijaci ou na região.

Art. 14. Os interessados terão o prazo improrrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da publicação do edital previsto no art. 13, para apresentar o requerimento de regularização nos termos desta Lei, sob pena de indeferimento sumário do pedido.

Art. 15. Esgotado o prazo previsto no art. 13 a comissão responsável pelos procedimentos previstos nesta Lei terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias para deliberar sobre todos os pedidos recebidos, podendo:

I – declarar “conforme” os requerimentos e os projetos apresentados e dar início aos procedimentos para regularização efetiva da edificação;

II – declarar, em decisão fundamentada, “regularizável” os requerimentos e os projetos apresentados que, apesar de não cumprirem requisitos da regularização, possam ser alterados e adequados aos termos desta Lei, e assinalar prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias para que o interessado faça as modificações necessárias, sob pena de não mais poder requerer o benefício;

III – declarar, em decisão fundamentada, “não-regularizável” os requerimentos e os projetos apresentados que não cumpram e nem possam cumprir os requisitos previstos nesta Lei.

§1º. As deliberações previstas neste artigo serão passíveis de recurso hierárquico, interposto no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, direcionado ao Prefeito, que decidirá também no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do protocolo do recurso na Secretaria da Prefeitura Municipal.

§2º. Na decisão de que trata o §1º deste artigo a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, por meio de servidor público efetivo habilitado, deverá emitir parecer técnico sobre o caso.

§3º. As notificações de que trata este artigo serão feitas exclusivamente através de publicação no Diário Oficial do Município, cabendo aos interessados a responsabilidade por acompanhar e cumprir os prazos previstos nesta Lei.

§4º. Todos os requerimentos deverão ser autuados, ainda que de forma eletrônica.

Art. 16. O Poder Executivo Municipal expedirá Decreto para regulamentar os demais pontos necessários ao processo administrativo de regularização.

CAPÍTULO V

Das Multas

Art. 17. As multas, se cabíveis, serão aplicadas para cada infração em separado, com base na somatória das irregularidades, conforme Anexos I e II, devendo o certificado de regularização ser expedido após os respectivos pagamentos.



Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017 / 2020

§1º. A totalidade das multas previstas no *caput* deste artigo poderá ser paga de forma parcelada, em até 10 (dez) parcelas iguais e consecutivas, com incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo índice aplicável.

§2º. O descumprimento do parcelamento previsto no §1º implicará no indeferimento e consequente cancelamento do processo de regularização, resguardado o direito ao contraditório e ampla defesa do interessado.

CAPÍTULO VI

Da Conscientização da População

Art. 18. A Administração Pública Municipal, em todos os níveis, deverá manter programa de divulgação de informações e conscientização da população acerca da importância de se construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização da Prefeitura.

Parágrafo único. Nas campanhas referidas no *caput* deste artigo, deverá a Administração Pública informar as sanções que podem advir do descumprimento da legislação municipal.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Art. 19. O Poder Executivo Municipal, naquilo que couber, poderá regulamentar o previsto nesta Lei mediante Decreto.

Art. 20. Esta lei entra em vigor em 90 (noventa) dias contados de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 14 de setembro de 2020.


ELIANDRO RODRIGUES DE SOUZA
Vereador

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017 / 2020

JUSTIFICATIVA

O art. 6º da Constituição Federal inclui dentre os chamados *direitos sociais* a moradia, que concretiza, de forma visível, os postulados da garantia da dignidade da pessoa humana, bem como as condições mínimas de salubridade.

É fato notório que o Município de Ijaci tem um grande problema acerca de edificações que, independentemente do motivo, está sem a devida regularização administrativa junto aos órgãos competentes, o que acaba ocasionando inúmeros problemas à rotinas dos proprietários de imóveis que, na maioria das vezes, acabam ficando impossibilitados de exercer os direitos inerentes à propriedade.

Por esse motivo, e considerando a inércia do Poder Executivo Municipal em dar a devida atenção ao tema, é que se apresenta este Projeto de Lei, que este Vereador espera seja debatido e bem acolhido pelos nobres colegas Vereadores.

Ijaci/MG, 14 de setembro de 2020.


ELIANDRO RODRIGUES DE SOUZA

Vereador