

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 572/13

**DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES
IRREGULARES OU NÃO LICENCIADAS PELA
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.**

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre a regularização de obras em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos, compreendem obras que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com a legislação municipal.

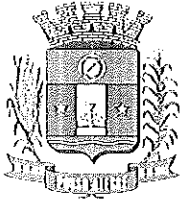
§ 1º. Apenas obras iniciadas até a data de publicação da presente lei serão beneficiadas pela mesma.

§ 2º. Considera-se obra iniciada aquela que tiver a fundação concluída de acordo com o Projeto Executivo.

Art. 2º. Estando a obra em desacordo com os atuais padrões urbanísticos e/ou técnicos (legislação municipal atual), o Poder Público, além da Taxa Pecuniária de Regularização, poderá firmar com o interessado em regularizar a edificação, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), no qual constará o compromisso quanto ao cumprimento das medidas mitigatórias apontadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, com cronograma de obras sempre que houver previsão dessas.

Art. 3º. As medidas mitigatórias referidas nesta Lei são todas as alterações – acréscimos, reformas ou demolições – que necessitem ser efetuadas na edificação com a finalidade de adequá-la aos padrões urbanísticos exigidos pelas leis vigentes quando da sua execução.

Parágrafo Único: As medidas mitigatórias serão determinadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e constarão de



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

cronograma de execução das referidas obras, fixado pelo Município e constante no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Art. 4º. Poderão ser regularizadas, exclusivamente através do pagamento da Taxa Pecuniária de Regularização:

I- As edificações já concluídas de forma irregular, nos termos do art. 1º da presente Lei;

II- As obras já iniciadas que já tenham alcançado 50% (cinquenta por cento) ou mais da área construída prevista pelo projeto.

Art. 5º. Poderão ser regularizadas, através do Termo de Ajustamento de Conduta e pagamento da Taxa Pecuniária de Regularização, as obras já iniciadas que ainda não tenham alcançado 50% (cinquenta por cento) da área construída prevista pelo projeto.

Art. 6º. Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos;

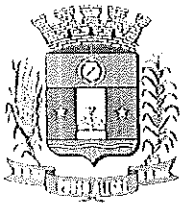
II - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;

III - que possam ser caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes;

IV – estejam construídos em loteamentos irregulares ou clandestinos;

V – que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil, a menos que haja declaração expressa e firmada em Cartório, de concessão dos vizinhos afetados;

VI – aqueles que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos e baixo custo e fácil demolição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único: As edificações irregulares, que apresentam características constantes no presente artigo, não poderão receber adequações ou ampliações e são passíveis de demolição pelo Poder Público, sem qualquer direito indenizatório.

Art. 7º. Os proprietários de edificações irregulares interessados na regularização deverão providenciar Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de Minas Gerais – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, atestando as condições de estabilidade estrutural, de segurança, de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização conforme modelo constante no Anexo I.

§ 1º: O Laudo Técnico especificado no caput deverá ser anexado ao processo administrativo de regularização da construção.

§ 2º: As informações constantes do Laudo Técnico poderão ser objeto de fiscalização por parte dos fiscais da prefeitura.

Art. 8º. A regularização das construções de que cuida esta Lei, dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:

a) qualificação do requerente e localização da construção irregular;

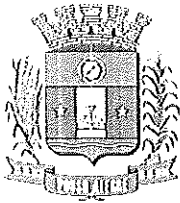
b) Laudo Técnico de que trata o art. 7º e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

II - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou concluída anteriormente à publicação da presente Lei, ou manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, para os casos de obras em execução, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória;

III - cópia da matrícula imobiliária, atualizada em no máximo 30 (trinta) dias;

IV - certidão negativa de tributos Municipais relativa ao imóvel;

V - projeto arquitetônico da edificação, constando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

- a) planta de situação;
 - b) planta de localização, constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e quadro de áreas da mesma;
 - c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
 - d) para todas as edificações, dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- VI - anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso;
- VII - comprovante dos seguintes recolhimentos:
- a) taxa de expediente, relativa à solicitação de análise e aprovação do projeto;
 - b) Taxa Pecuniária de Regularização incidente sobre a área a ser regularizada;
 - c) do ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a legislação vigente.

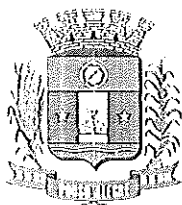
§ 1º A Secretaria de Planejamento Urbano poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização.

§ 2º Na hipótese do § 1º, o interessado será notificado a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de perda do direito à regularização da obra.

§ 3º Salvo circunstâncias devidamente justificadas, a análise dos processos de regularização de obras deverá ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento pelo interessado.

Art. 9º. Os responsáveis por construções irregulares, passíveis de adequação do projeto, deverão requerer a retificação, sob pena de aplicação de multa e demolição.

Art. 10. As regularizações, para qualquer tipo de edificação, dependerão do pagamento da Taxa Pecuniária de Regularização, que será calculada utilizando a seguinte fórmula:



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Valor da Contrapartida Pecuniária = $[(A+B+C+D+E) \times VV \times 2] \div CA \text{ Básico}$

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos Recuos Obrigatórios conforme Lei Nº. 4.872/2009;

B = Área edificada superior ao Coeficiente de Aproveitamento conforme Lei Nº. 4.872/2009;

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação conforme Lei Municipal Nº. 4.872/2009;

D = Área suprimida de Garagem conforme Lei Municipal Nº. 4.872/2009;

E = Áreas acrescidas ou suprimidas não previstas nos itens anteriores;

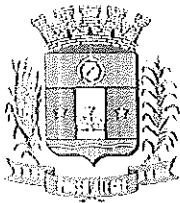
VV = Valor Venal por metro quadrado definido pela Tabela do ITBI;

CA Básico = Coeficiente de Aproveitamento Básico, constante do Anexo II da Lei 4.872/2009.

Parágrafo único. O valor referente à Taxa Pecuniária de Regularização poderá ser parcelado em até 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, convertidas em UFM por ocasião do parcelamento, porém, a emissão do Alvará de Regularização e/ou Habite-se, ficará condicionada ao pagamento integral da taxa.

Art. 11. Analisado o processo em face da legislação vigente e estando a construção em condições de regularização, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano enviará o Processo Administrativo à Secretaria de Finanças, informando o valor para expedição da guia para pagamento.

§ 1º. Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. Após a quitação do valor da Taxa Pecuniária de Regularização, o interessado deverá anexar o comprovante de pagamento ao processo na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, para a emissão do Alvará Regularização e/ou Habite-se.

Art. 12. Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei, deverá constar no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME A LEI N."

Art. 13. As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a Legislação Municipal vigente.

Art. 14. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor de Pouso Alegre, quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 15. A regularização de que trata esta Lei, não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.


Art. 16. Os recursos auferidos com a aplicação da Taxa Pecuniária de Regularização serão destinados, 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

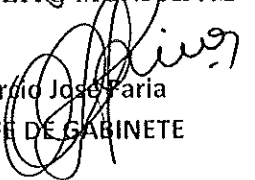
Art. 17. Esta Lei vigorará pelo prazo de 6 (seis) meses. Podendo ser renovada por igual período.

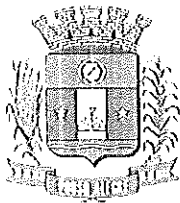
Art. 18. Esgotados os prazos previstos no artigo anterior, esta Lei não será renovada ou reeditada por um período mínimo de (04) quatro anos, devendo todas as construções irregulares serem regularizadas durante a vigência desta Lei, sob pena das devidas cominações legais.

Art. 19. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 03 DE DEZEMBRO DE 2013.


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

ROTEIRO DO LAUDO TÉCNICO

Obrigatoriamente o Laudo Técnico deverá conter:

1. Vistoria no imóvel em processo de regularização, bem como deverá demonstrar todas as características do imóvel, por meio de descrições elucidativas, inclusive com registro fotográfico, que comprovem sua compatibilidade com o uso a que se destina.

2. Fundamentação técnica que demonstre suas condições de regularização junto à municipalidade.

3. Quanto à qualificação do profissional responsável técnico: deverá ser executado por profissionais com nível superior completo, inscritos no CREA ou CAU, restrito às suas respectivas especialidades e/ou modalidades das áreas relacionadas à construção civil, devidamente munidos de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, emitido nos termos da Lei Federal nº 6.496/77.

4. Quanto à Estrutura do Laudo Técnico: deverá seguir a ordem abaixo transcrita, bem como conterá as especificações adiante elencadas:

4.1. Abertura;

4.2. Localização do Imóvel;

4.3. Relatório da vistoria sobre as construções e outras benfeitorias;

4.4 Considerações finais;

4.5 Conclusões;

4.6 Anexos.

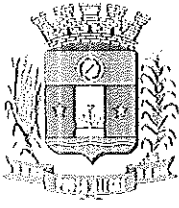
4.1 ABERTURA

4.1.4 Apresentar o trabalho como Laudo Técnico.

4.1.5 Identificação do interessado pelo Laudo com nome, endereço, telefones p/ contato, e-mail e endereçamento à Prefeitura do Município de Pouso Alegre.

4.1.3 Finalidade

4.1.6 Declaração da data de realização da vistoria.



4.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1.4 Identificação do imóvel por endereço completo, contendo logradouro, número, bairro, Município, CEP e Cadastro Técnico Municipal - CTM.

4.1.5 Dados do imóvel: área do terreno e área construída.

4.1.6 Situação e feições do terreno: situações relativas ao nível da rua, descrever principais serviços e/ou melhorias públicas de infraestrutura disponíveis no logradouro, tais como rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação, arborização, cursos d'água etc.

4.3. RELATÓRIO DA VISTORIA SOBRE AS CONSTRUÇÕES E OUTRAS BENFEITORIAS

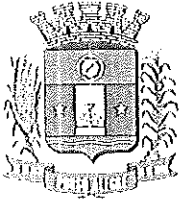
4.3.1. Descrever para cada edificação suas principais características arquitetônicas e de construção, sistema construtivo, estrutura, acabamentos predominantes ou notáveis.

4.3.2. Análise dos principais sistemas construtivos, abrangendo:

- estrutura, fundações contencções, canaletas, vigas, lajes e coberturas;
- fechamentos verticais (alvenaria, painéis) externos e internos (inclusive divisórias), forros e telhados;
- instalações prediais, elétrica, hidro-sanitária, gás, telefone, antenas, proteção contra descarga atmosférica e aterramento;
- revestimentos externos e internos, horizontais (pisos) e verticais (argamassas, cerâmicas), pinturas;
- impermeabilizações, lajes, reservatórios, piscinas, áreas externas em geral;
- esquadrias, portas, janelas, grades, portões;
- equipamentos específicos, motores, bombas, sistemas de comunicação;
- paisagismo com relação a espécies de grande porte.

4.3.3. Em análise do sistema construtivo das edificações e demais benfeitorias, devem ser observados os seguintes aspectos:

- segurança;
- estabilidade;
- integridade;
- estanqueidade;
- uso;
- funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

4.3.4. No caso da constatação de anomalias ou danos físicos, estas devem ser registradas e, caso comprometam algum sistema construtivo, devem ter sua origem sanada, sendo reparadas para que se proceda à regularização.

4.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

4.4.1 Caracterizar as construções através de recursos descritivos, desenhos, plantas, registro fotográfico interno e externo da edificação, texto fundamentando sua conclusão.

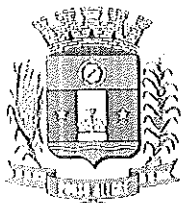
4.5. CONCLUSÃO

4.5.1 Face ao exposto, o responsável técnico concluindo que as construções apresentam-se em condições satisfatórias de qualidade, segurança e habitabilidade, estabelecerá seu diagnóstico, com parecer favorável à regularização do imóvel.

4.5.2 O Laudo Técnico deve ser assinado pelo profissional responsável técnico e pelo proprietário.

4.6. ANEXOS

4.6.1. Relatório fotográfico contendo no mínimo 06 exposições fotográficas, sendo 01 da localização da obra no terreno, 02 de fachadas e 03 das áreas internas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Ref.: Projeto de Lei n. 552/2013

Senhora Presidenta,

Tem o presente Projeto de Lei o objetivo de criar parâmetros para regularização de edificações, existentes na cidade de Pouso Alegre até a presente data. Trata-se de construções edificadas em desacordo com o Projeto aprovado ou sem projeto, que estão em fase final de execução.

De um lado, no aspecto social e econômico é inviável a aplicação da penalidade de demolição, considerando que são requisitos urbanísticos que poderão ser relevados, entretanto, com ônus para o empreendedor que executou sua obra em desacordo com o Código de Obras ou projeto aprovado, sob pena de beneficiar aquele que desobedeceu a lei em detrimento daquele que cumpriu rigorosamente a legislação.

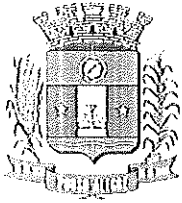
Não trata aqui de norma que visa arrecadar recursos, sim norma de caráter educativo, com o intuito de despertar naqueles que descumpriram a lei o espírito no aspecto de ordem urbanística.

Cabe, também, esclarecer que as obras que serão regularizadas terão que percorrer o caminho da técnica, demonstrando que não oferecem risco de desabamento, observância da salubridade, bem como não prejudiquem direitos de terceiros.

No art. 9º ficou estabelecida a fórmula que será utilizada para cobrança da Taxa Pecuniária de Regularização.

Considerando que a infração fere o direito coletivo da ordem urbanística, no art. 17 está prevista a destinação dos recursos que serão arrecadados com a regularização das edificações, ou seja, 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

O presente Projeto foi elaborado em parceria com o Conselho Municipal Desenvolvimento Urbano – COMDU, tratando de um dispositivo



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

legal moderno que permite integrar o direito privado de construção e o direito coletivo de organização da cidade.

Desta forma, submeto o presente projeto à apreciação dos ilustres membros dessa Casa, esperando sua votação favorável.


Agnello Perugini
PREFEITO MUNICIPAL

