**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 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% (cinqüenta 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.

***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:

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:

Valor da Contrapartida Pecuniária = [(A+B+C+D+E) x VV x 2] ÷ CA 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.

**§ 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**

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:
   1. Abertura;
   2. Localização do Imóvel;
   3. Relatório da vistoria sobre as construções e outras benfeitorias;

4.4 Considerações finais;

4.5 Conclusões;

4.6 Anexos.

***4.1 ABERTURA***

* + 1. Apresentar o trabalho como Laudo Técnico.
    2. Identificação do interessado pelo Laudo com nome, endereço, telefones p/ contato, e-mail e endereçamento à Prefeitura do Município de Pouso Alegre.
    3. Finalidade
    4. Declaração da data de realização da vistoria.

***4.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL***

* + 1. Identificação do imóvel por endereço completo, contendo logradouro, número, bairro, Município, CEP e Cadastro Técnico Municipal - CTM.
    2. Dados do imóvel: área do terreno e área construída.
    3. 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***

* + 1. Descrever para cada edificação suas principais características arquitetônicas e de construção, sistema construtivo, estrutura, acabamentos predominantes ou notáveis.
    2. Análise dos principais sistemas construtivos, abrangendo:

- estrutura, fundações contenções, 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.

* + 1. Em análise do sistema construtivo das edificações e demais benfeitorias, devem ser observados os seguintes aspectos:

- segurança;

- estabilidade;

- integridade;

- estanqueidade;

- uso;

- funcionamento.

* + 1. 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.
  1. ***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.

* 1. ***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.

* 1. ***ANEXOS***
     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.

**J U S T I F I C A T I V A**

**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 educatico, 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 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.

**Agnaldo Perugini**

**PREFEITO MUNICIPAL**