



PARECER E REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI N° 99/2021

De iniciativa do Chefe do Executivo Municipal, o projeto “Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no Município de Ipatinga, e dá outras providências.”

Submetido à deliberação do Plenário, foi o projeto aprovado nas discussões e votações regimentais, com emenda.

Assim sendo, opinamos por se dar à proposição a seguinte redação final, que está de acordo com o aprovado.

PROJETO DE LEI N.º 99/2021.

“Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no Município de Ipatinga, e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA aprovou:

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações irregulares, comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e/ou que estejam em desacordo com os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal n.º 3.408, de 27 de novembro de 2014, e demais legislações vigentes.

Parágrafo único. Para os fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações concluídas ou com estrutura concluída, com ou sem acabamentos.

CAPITULO II

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º São passíveis de regularização de que trata esta Lei, as edificações irregulares:

- I – concluídas sem projeto arquitetônico previamente aprovado;
- II – concluídas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;
- III – com áreas ampliadas ou modificadas sem projeto arquitetônico previamente aprovado;
- IV – com estrutura concluída.

aprovado: 





§ 1º Entende-se por edificação concluída, aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, a cobertura concluída, o piso impermeabilizado, as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e os devidos acabamentos executados.

§ 2º Entende-se por edificação com estrutura concluída aquela com pilares, vigas, paredes e coberturas executadas, com ou sem acabamentos.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações:

I – situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada;

II – sem comprovação da propriedade do imóvel;

III – situadas em loteamentos não regularizados;

IV – em situação de risco comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do órgão competente;

V – com abertura de vãos de iluminação e ventilação paralelos às divisas com recuos inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), bem como aos vãos perpendiculares às divisas com recuos inferiores a 75 cm (setenta e cinco centímetros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, conforme termo constante no Anexo I desta Lei, devidamente acompanhada de cópia do respectivo documento de identidade, CPF e comprovante de propriedade dos imóveis;

VI – edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

VII – que perturbem a paz e o sossego públicos;

VIII – que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise do órgão técnico responsável.

§ 1º Sanadas as irregularidades previstas neste artigo, a edificação poderá ser regularizada nos termos desta Lei.

§ 2º As edificações executadas sem prévia licença do Poder Executivo, que estejam de acordo com os parâmetros da legislação urbanística Municipal, serão regularizadas mediante o pagamento de Taxa de Expediente, observado o disposto no art. 4º desta Lei.

Art. 4º A abertura de processo de regularização das edificações dar-se-á por requerimento do proprietário, ou seu representante legal devidamente identificado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:



I – projeto ou levantamento arquitetônico da edificação, nos termos e padrões exigidos pelo Poder Executivo, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no órgão de classe correspondente;

II – certidão negativa de tributos municipais;

III – cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos seguintes documentos:

a) escritura pública;

b) carta de liberação expedida pela imobiliária ou equivalente; ou

c) contrato de compra e venda, com cópia do registro e escritura do antigo proprietário.

IV – cópia dos seguintes documentos pessoais do proprietário/requerente:

a) Carteira de Identidade e CPF, para pessoa física; e

b) CNPJ, contrato social e última alteração contratual, para pessoa jurídica.

V – apresentação de laudo técnico, assinado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, garantindo a estabilidade estrutural da edificação, atestando as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, inclusive com levantamento fotográfico;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;

VII – comprovante de pagamento das taxas de requerimento de regularização;

VIII – cópia da carteira profissional do responsável técnico; e

IX – ART ou RRT de Prevenção e Combate a Incêndio, quando necessário.

§ 1º Poderão ser exigidos outros documentos que se fizerem necessários à comprovação de informações relativas à regularização.

§ 2º Caso o requerente seja o representante legal do proprietário da edificação, deverá apresentar procuração específica com firma reconhecida.

Art. 5º O proprietário, ou seu representante legal, terá o prazo máximo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação, observados os critérios definidos em regulamento.



Art. 6º O Poder Executivo, por meio do órgão competente, solicitará do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a apresentação do comprovante de pagamento integral, ou da primeira parcela, da guia de recolhimento da contrapartida financeira para regularização de edificação.

§ 1º Considera-se contrapartida financeira de que trata o *caput* deste artigo o valor a ser pago pela regularização da edificação, calculada de acordo com o tipo de irregularidade cometida.

§ 2º O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

§ 3º Na hipótese de pagamento parcelado da contrapartida financeira o documento de regularização será emitido após a quitação total do parcelamento.

Art. 7º A comprovação da existência da edificação até a data da publicação desta Lei, dar-se-á por meio de um dos seguintes documentos:

I – certidão ou outro documento oficial expedido pelo órgão competente, comprovando a área total da edificação existente;

II – declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a existência da edificação no local e o número de pavimentos, conforme declaração constante no Anexo II desta Lei;

III – imagem de satélite; ou

IV – cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei.

§ 1º A declaração de que trata o inciso II deste artigo será acompanhada de cópia do documento de identidade ou assinatura reconhecida em cartório do proprietário do imóvel e documento que comprove sua propriedade.

§ 2º O Poder Executivo poderá, em caso de impossibilidade de apresentação da declaração dos vizinhos confrontantes, solicitar declaração, de mesmo teor, de outros vizinhos do entorno da edificação.

Art. 8º A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, dependerá da anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, mediante a apresentação dos documentos de que trata o art. 4º desta Lei.

Art. 9º Caso o imóvel possua edificação com projeto aprovado e tenha sofrido, posteriormente, modificação e/ou acréscimo sem licenciamento, deverá a modificação e/ou acréscimo serem incluídas no respectivo projeto arquitetônico, constando, inclusive, o número do projeto aprovado.

Art. 10. A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comercial ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.



Seção I

Da Regularização de Caráter Social

Art. 11. Poderá ser requerida regularização não onerosa para edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), desde que atenda às seguintes condições, cumulativamente:

I – o proprietário não seja possuidor de outro imóvel no Município;

II – tenha sido edificada anteriormente à data da publicação desta Lei;

e

III – não se enquadre no disposto no art. 3º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de que trata este artigo dar-se-á por meio de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

Seção II

Das Demais Regularizações

Art. 12. A regularização de edificações existentes em desacordo com os parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas vigentes, que não se enquadrar no disposto na Seção I desta Lei, será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, condicionada à análise e vistoria prévia do órgão competente.

§ 1º O órgão competente exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para o prosseguimento do pedido de regularização.

§ 2º Caso não seja possível fazer a modificação solicitada, o responsável técnico deverá apresentar laudo, com respectiva ART, atestando a inviabilidade da adequação.

Art. 13. Serão passíveis de regularização, de que trata esta Lei, mediante pagamento de contrapartida financeira, calculada da seguinte forma:

I – edificação com área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento: 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno;

II – edificação que não atender aos afastamentos mínimos frontal, lateral e de fundo: 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área total construída irregular pelo valor do metro quadrado do terreno;

III – edificação que não atender à altura máxima na divisa: 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área do plano vertical excedente pelo valor do metro quadrado do terreno;



IV – edificação que não atender a 15% (quinze por cento) de área permeável: resultado da multiplicação da área permeável que não estiver executada pelo valor do metro quadrado do terreno, sendo:

- a) 20% (vinte por cento) para edificação de até 500,00 m²;
- b) 30% (trinta por cento) para edificação de 500,01 a 1.000,00 m²; e
- c) 40% (quarenta por cento) para edificação acima de 1.000,01 m².

V – edificação que não atender ao número de vagas de garagem: 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área de vagas necessárias pelo valor do metro quadrado do terreno;

VI – edificação que não atender o número de pavimentos máximo permitido: 30% do resultado da multiplicação da área do pavimento irregular pelo valor do metro quadrado do terreno.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno será definido na Planta de Valores Genéricos do Município de Ipatinga do ano vigente.

Art. 14. No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar projeto de sua adequação para análise do órgão competente.

§ 1º Após aprovação do projeto de que trata o *caput* será emitida licença para sua execução.

§ 2º Constatada a adequação do passeio, após vistoria *in loco*, será dada continuidade ao processo de regularização da edificação.

§ 3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação somente será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, calculada no valor de 20% (vinte por cento) do resultado da multiplicação da área de passeio pelo valor do metro quadrado do terreno.

Art. 15. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas no art. 13 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Fica vedada qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização, ressalvado o disposto no § 1º do art. 12 desta Lei.

Art. 17. Os processos de regularização de edificação que esteja em tramitação na data de publicação desta Lei não poderão ser analisados de acordo com as normas e condições estabelecidas por esta Lei.



Parágrafo único. O interessado poderá abrir novo processo de regularização de edificação nos termos desta Lei, mediante solicitação formal de arquivamento do processo em andamento de que trata o *caput*.

Art. 18. Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, por meio de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

Parágrafo único. Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não será recolhida qualquer taxa referente à regularização pretendida.

Art. 19. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 20. O Poder Executivo, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, inclusive após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações prestadas, dos valores recolhidos e as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, e de segurança de uso das edificações.

Parágrafo único. Constatada qualquer irregularidade, o interessado será notificado a saná-las sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art. 21. Os proprietários que requererem a regularização de sua edificação no prazo de 90 (noventa) dias da publicação da presente lei terá o desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da contrapartida financeira prevista no art. 13.

Art. 22. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, as disposições contidas nesta Lei.


Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Elísio Felipe Reyder, 09 de junho de 2021.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO


Werley Glicério Furbino de Araújo
PRESIDENTE


João Francisco Bastos
VICE-PRESIDENTE


Fernando Ratzke
RELATOR



ANEXO I

TERMO DE ANUÊNCIA DE VIZINHOS CONFRONTANTES

(a que se refere o inciso V do art. 3º desta Lei)

Eu, _____,
nacionalidade: _____, estado civil: _____,
profissão: _____, portador do RG n.º _____ inscrito
no CPF sob o n.º _____, proprietário do imóvel localizado na
Rua/Av.: _____, do bairro
_____, lote n.º _____, integrante da quadra n.º _____, neste
Município de Ipatinga/MG,

CONCORDO que meu vizinho mantenha abertura de vãos de iluminação e ventilação paralelos às divisas de minha propriedade, com recuos inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), bem como aos vãos perpendiculares às divisas com recuos inferiores a 75 cm (setenta e cinco centímetros), de acordo com a situação da edificação existente.

Declaro, na oportunidade, que este Termo de Anuência não gera direitos para a realização de construções futuras com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), conforme disposto na legislação urbanística municipal vigente.

Ipatinga, aos _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário do Imóvel Confrontante



*Anexar os seguintes documentos:

1. cópia do documento de identidade;
2. cópia do CFP;
3. cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos documentos de que trata o inciso IV do art. 4º desta Lei.



ANEXO II

DECLARAÇÃO EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO

(a que se refere o inciso I do art. 7º desta Lei)

Eu, _____
_____, nacionalidade: _____, estado civil: _____,
profissão: _____, portador do RG n.º _____ inscrito no CPF
sob o n.º _____,
residente e domiciliado à
Rua/Av.: _____, do
bairro _____, neste Município de Ipatinga/MG,

DECLARO, sob as penas da lei e para os devidos fins, a existência da edificação situada no
lote de terreno n.º _____, integrante da quadra n.º _____, localizada à
Rua/Av.: _____, do bairro
_____, neste Município de Ipatinga/MG, com
_____ pavimentos, até a data da publicação desta Lei.

Assinatura do Declarante