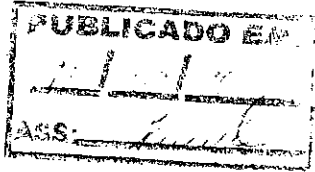




LEI Nº 3.143/2011, de 10 DE MARÇO DE 2011



DISPÕE SOBRE ANISTIA DE
CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS OU
IRREGULARES, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Lagoa Santa, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Vice-Presidente, em seu nome, nos termos do Art. 49, §.6º, da Lei Orgânica, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder, mediante anistia, a Regularização de edificações clandestinas ou irregulares do Município, observadas as disposições desta Lei.

Art. 2º - Não será concedida anistia à edificação:

I – que estiver edificada em áreas públicas;

II – estiver sofrendo processo judicial ou administrativo de nunciação de obra nova ou ação demolitória;

III – que afetem o direito de terceiros sem a prévia autorização dos mesmos;

IV – que o proprietário, interessado ou possuidor possua débitos junto a Fazenda Pública, quer seja do imóvel a ser regularizado, quer seja outro débito de sua responsabilidade.

Art. 3º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote ou conjunto de lotes, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 4º - Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos conforme zoneamento e setor de uso estabelecido pela legislação pertinente.

§ 1º - Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que à época de sua instalação aquela espécie de uso era permitida.

§ 2º - Os acréscimos de área construída em edificações que, nos termos da legislação vigente, abriguem uso não conforme, em virtude de alteração de zoneamento posterior à sua instalação, poderão igualmente ser regularizados, desde que o uso e a edificação estejam de acordo com a legislação anterior à alteração.



§ 3º - Havendo pluralidade de possuidores/proprietários, a anistia das edificações existentes no mesmo lote ou conjunto de lotes, poderá ser requerida em conjunto ou separadamente.

§ 4º - A Anistia requerida e concedida a uma das edificações existentes no mesmo lote ou conjunto de lotes, não aproveitará às demais edificações, ainda que estas apresentem as mesmas características.

Art. 5º - Não constituem óbice para a concessão de anistia de que tratam esta Lei as situações seguintes:

I – a inobservância aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos, exceto quanto à metragem mínima do terreno;

II – a projeção de elementos construídos, tais como marquise, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, dentro do limite do alinhamento de passeio público, conforme critérios e diretrizes a serem estabelecidos na legislação municipal em vigor.

III – os pedidos de anistia poderão ser realizados simultaneamente com o pedido de desdobro do lote, desde que atendida a metragem mínima de cada parte do imóvel, estabelecida na Lei de Zoneamento Municipal.

Art. 6º - Os pedidos de anistia de edificações exclusivamente institucionais sem caráter lucrativo terão dispensa do pagamento de emolumento e do Imposto Sobre Serviços.

Art. 7º - Em qualquer caso, para a regularização mediante anistia, além das condições contidas nos artigos anteriores, a edificação deverá observar os seguintes requisitos:

a) Apresentar condições mínimas de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade;

b) Ter sido concluída até 31 de dezembro de 2008;

c) Não estar localizada em logradouros ou terrenos públicos, ou que não avancem sobre eles;

d) Não estar concluída em faixas “*non aedificandi*” junto a rios, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

e) Estar edificada em lote que satisfaça as exigências da Lei Municipal nº 695, de 16 de março de 1988, no tocante à metragem mínima, salvo se comprovada sua existência antes da data da mencionada Lei ou registros por meio de ações judiciais;



f) Possua vão de iluminação, ventilação ou insolação com distância maior ou igual a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, ou, não possuindo, tenha anuência expressa do titular do imóvel vizinho comprovado através de Termo de Compromisso;

g) Tenha pé direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para residências, 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) para comércio e prédio administrativos e 3,00 m (três metros) para prédios industriais;

h) Apresentação do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou Laudo do Corpo de Bombeiros no que toca à prevenção contra incêndio, tratando-se de construção de uso industrial, institucional, religioso, residencial multifamiliar, vertical ou comercial ou serviços, exigido pela legislação específica em vigor.

i) Comprovação de término da construção, em data anterior ao dia 31 de dezembro de 2008;

j) A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviços de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento de atividade, considerando materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis ou explosivos.

§ 1º - Os requisitos estabelecidos nas alíneas "a", "c" e "f" deste artigo, deverão ser atestados em laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo engenheiro, arquiteto ou profissional legalmente habilitado de acordo com a Resolução nº 229/75 do CONFEA, no qual o Responsável Técnico pela regularização deverá comprovar que vistoriou, minuciosamente, a edificação, com a justificativa de que os trabalhos já concluídos apresentam condições técnicas para seu aproveitamento que deverão ser abordados, no mínimo, os seguintes itens:

- I - Estruturas (tipo, dimensões principais, materiais empregados, fase de execução);
- II - Paredes (tipo de materiais empregados, fase de execução);
- III - Pisos (tipo, materiais empregados, fase de execução);
- IV - Forros (tipo, materiais empregados, fase de execução);
- V - Revestimentos (tipo, materiais empregados, fase de execução);
- VI - Cobertura (tipo, materiais empregados, fase de execução).

§ 2º - A comprovação da existência da edificação será feita por meio dos seguintes documentos:

- I - Lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal;



- II – Foto aérea ou imagem satélite com referência da data do vôo;
- III – Laudo de vistoria ou notificação da PMLS;
- IV – Certidão Negativa do Débito – CND, da obra;
- V – Laudo emitido pelo CREA/MG;
- VI – Declaração por escrito de no mínimo 2 (dois) proprietários vizinhos.

Art. 8º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, desde que concluídas no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da ciência do interessado.

Art. 9º - A regularização de edificações nos termos desta Lei dependerá do protocolo na Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, de requerimento específico e com os documentos indispensáveis estabelecidos nesta Lei.

§ 1º - A Prefeitura fornecerá modelo padronizado de requerimento, do termo de anuência e do termo de compromisso.

§ 2º - A planta de edificação objeto do pedido de regularização deverá estar assinada por profissional legalmente habilitado.

§ 3º - Após o protocolo do pedido, a Prefeitura, pela Secretaria Municipal de Planejamento, efetuará vistoria, no prazo de 30 (trinta) dias, para constar a existência da construção e suas condições de uso.

§ 4º - O Pedido será de plano indeferido, caso constatado o não atendimento de quaisquer dos requisitos estabelecidos nesta Lei.

Art. 10 – A Prefeitura Municipal de Lagoa Santa analisará o pedido no prazo máximo de 3 (três) meses, a partir da data do protocolo do pedido.

Art. 11 – As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de “comunicado”, para que o interessado tome as providências cabíveis.

Art. 12 – O prazo para atendimento de toda e qualquer exigência técnica ou documental será de 30 (trinta) dias contados da respectiva manifestação do setor competente no próprio processo aberto pelo requerente, tanto na análise como nas reanálises.

§ 1º - O prazo estabelecido neste artigo poderá ser renovado por igual período, a pedido do profissional, com a anuência do proprietário do imóvel.



§ 2º - Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, poderão, ainda assim, os interessados solicitar a prorrogação, mediante o pagamento de multa no valor de 10 UPMLS, pagos no ato do pedido.

§ 3º - O prazo estabelecido neste artigo será dispensado, exclusivamente, nos casos em que a diligência depender de manifestação de outros órgãos, limitado a 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da ciência da exigência a ser cumprida a ser dada no processo.

§ 4º - Decorridos os prazos estabelecidos no § 2º e § 3º deste artigo, sem manifestação do interessado, o processo será arquivado.

Art. 13 – O processo será arquivado, com a perda do direito à Anistia, se não houver manifestação do interessado ou em caso o não atendimento das correções, com ou sem prorrogação, após 30 (trinta) dias, contados da data do último parecer, mesmo os casos de complementação de documentação ou adequação da obra às exigências técnicas, exceto, quando o deferimento do pedido depender, única e exclusivamente, de anuência de outros órgãos, desde que plenamente justificado com a apresentação do protocolo do pedido, requerido na Prefeitura antes do vencimento dos 30 (trinta) dias, acompanhado da comunicação expressa do órgão envolvido.

Art. 14 – Caberão recursos aos processos que forem arquivados ou tenham seus pedidos indeferidos, desde que, apresentados até 60 (sessenta) dias após a ciência do ato.

Art. 15 – A Prefeitura procederá à devolução ao interessado de 01 (uma) via de Planta(s), devidamente carimbada(s), mediante a apresentação dos comprovantes de quitação dos emolumentos e tributos devidos, se for o caso.

Art. 16 – A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade abaixo:

- I – Edificação com até 70 m²... 80% sobre o valor da taxa de alvará;
- II – Edificação acima de 70 m² até 150 m²... 70% sobre o valor da taxa de alvará;
- III – Edificação acima de 150 m² até 300 m²... 60% sobre o valor da taxa de alvará;
- IV – Edificação acima de 300 m²... 50% sobre o valor da taxa de alvará;
- V – Edificação que não respeito o embargo da Prefeitura... 1.000 UFPMLS;
- VI – Construção na divisa lateral acima da altura máxima... 10 UFPMLS x m² de área construída;
- VII – Construção que invadir o afastamento frontal... 20 UFPMLS x m² de área construída;



VIII – Construção que invadir o afastamento lateral e/ou fundos... 10 UFPMLS x m² de área construída;

IX – Cômodos com iluminação/ventilação insuficientes... 35 UFPMLS por comprimento;

X – Taxa de ocupação excedente... 40 UFPMLS x percentual faltante;

XI – Coeficiente de aproveitamento excedente... 40 UFPMLS x percentual faltante;

XII – Construção que não respeitou o número máximo de pavimentos... 400 UFPMLS por pavimento;

XIII – Áreas para estacionamento insuficientes... 50 UFPMLS por vaga;

XIV – Construção que não respeitou o zoneamento... 400 UFPMLS;

XV – Outras desconformidades às Leis 358/78 e 694/88... 20 UFPMLS por infração;

XVI – Coeficiente de impermeabilidade excedente... 40 UFPMLS x percentual faltante.

§ 1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º - O valor a ser pago pela regularização poderá, por opção do proprietário do imóvel, ser dividido em até 24 (vinte e quatro) parcelas fixas, sem o acréscimo de juros ou correções.

§ 3º - A regularização final do imóvel com a liberação do "habite-se" fica condicionada ao integral pagamento do parcelamento.

Art. 17 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Lagoa Santa, em 10 de março de 2011.

Ver. Mauro Moreira da Silva
Vice-Presidente