

REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI N.º 16, DE 27 DE ABRIL DE 2023.

Institui, no âmbito do Município de Cláudio, Estado de Minas Gerais, Programa de Incentivo à Regularização de Edificações, nos termos que especifica.

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação, atendendo às disposições dos artigos: 87, I, “d”; 161, § 5º e 235; todos do Regimento Interno desta Casa, apresenta a Redação Final do Projeto de Lei n.º 16, de 27 de abril de 2023, com o seguinte texto:

Art. 1º Esta Lei institui, no âmbito do Município de Cláudio, o Programa de Incentivo à Regularização de Edificações.

Art. 2º Fica instituído o Programa de Incentivo à Regularização de Edificações, sejam estas de uso privado, público ou coletivo, inclusive edificações de uso misto, bem como edificações residenciais não contempladas pela Lei Municipal n.º 1.669, de 7 de julho de 2021, desde que atendidas as condições estabelecidas na presente Lei.

Art. 3º Entende-se, para os fins desta Lei:

I - por edificações de uso privado as que são destinadas à habitação seja unifamiliar ou multifamiliar, não atendidas pela Lei Municipal n.º 1.669, de 2021.

II - por edificações de uso público as que são administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviço público e destinadas ao público em geral.

III - por edificações de uso coletivo as que são destinadas à atividade de natureza comercial, industrial, hotelaria, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional e de saúde, dentre outras espécies definidas em decreto regulamentador do Poder Executivo.

Art. 4º Esta Lei se aplica nas seguintes situações:

I - às edificações construídas irregularmente, concluídas a mais de 03 (três) anos antes da data de sua publicação, que apresentem condições mínimas de habitabilidade, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade e salubridade; e

II - às edificações em construção, sobre a parte efetivamente realizada a mais de 03 (três) anos, desde que tenham elementos estruturais, com ou sem alvenaria, contados da data da publicação desta Lei, mesmo que não haja condições de ser habitada e/ou utilizada.

§ 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote.

§ 2º A análise dos projetos devem tomar por base a legislação vigente à época da construção da edificação, ressalvadas as regras de acessibilidade, que devem ser aplicadas em edificações de uso coletivo e público.

Art. 5º A regularização constante nesta Lei depende de:

I - requerimento do interessado, mediante formulário padrão devidamente preenchido em nome do proprietário do imóvel e assinado por este, ou seu representante legal mediante procuração;

II - registro geral atualizado do imóvel;

III - cópia do lançamento mais recente do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

V - projeto de arquitetura completo em, no mínimo, 02 (duas) vias, conforme padrão do Poder Executivo, podendo ser exigidos projetos estruturais, elétricos, hidráulicos, paisagísticos ou outros, a depender de cada caso, mediante critérios do Poder Executivo;

VI - anuência de todos os condôminos, com assinatura devidamente reconhecida em cartório, em casos de regularização de áreas comuns em condomínio;

VII - projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, bem como o Auto de Vistoria do referido órgão, quando for o caso;

VIII - manifestação de dispensa ou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), em casos de edificações sujeitas à análise sob os aspectos de uso do espaço aéreo; e

IX - outros documentos que o órgão competente julgar necessário, mediante regulamentação própria, por Decreto.

Art. 6º A regularização será precedida de visita técnica, com elaboração de laudo, instruído com fotografias, realizados pelos servidores municipais competentes, com o propósito de atestar a data da edificação, especialmente se estava de fato consolidada até a data da publicação desta Lei.

Art. 7º Para regularização das edificações, deverá ser paga multa administrativa, observado o seguinte:

I - edificações de até 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) por unidade: R\$ 434,77 (Quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e sete centavos);

II - edificações de 80,01 m<sup>2</sup> (oitenta metros e um centímetro quadrado) a 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) por unidade: R\$ 869,55 (Oitocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos);

III - edificações de 150,01 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros e um centímetro quadrado) a 220,00 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte metros quadrados) por unidade: R\$ 1.904,00 (Um mil novecentos e quatro reais);

IV - edificações de 220,01 (duzentos metros e um centímetro quadrado) a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) por unidade: R\$ 2.773,88 (Dois mil, setecentos e setenta e três reais e oitenta e oito centavos); e

V - edificações acima de 300,01 m<sup>2</sup> (trezentos metros e um centímetro quadrado) por unidade: R\$ 3.208,66 (Três mil duzentos e oito reais e sessenta e seis centavos).

§ 1º Em se tratando de sobrados, casas geminadas, ou quando se tratar de mais de uma casa por lote, para os fins de regularização e incidência dos valores mencionados nos incisos deste artigo, será considerado o metro quadrado da área total construída ou da edificação a ser regularizada, observando-se a obrigatoriedade de regularização da área comum.

§ 2º O pagamento dos valores descritos nos incisos deste artigo poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes.

§ 3º A regularização da edificação não implica em autorização para funcionamento de quaisquer atividades.

§ 4º Para regularização das edificações de uso público e coletivo, ou de edificação residencial multifamiliar vertical, deve ser cobrado o importe de R\$ 11,06 (Onze reais e seis centavos) por metro quadrado da área edificada.

Art. 8º Havendo questão ambiental envolvida, a apreciação está sujeita à apreciação prévia e autorização do Conselho Municipal de Defesa e Conservação de Meio Ambiente - CODEMA.

Art. 9º A regularização de edificações em área de risco está sujeita à apreciação prévia da Coordenação de Defesa Civil.

Art. 10. Na vigência desta Lei, as edificações consolidadas no âmbito do Município de Cláudio em áreas que, na época de sua construção, não eram consideradas urbanas e que na data da publicação desta Lei estejam convertidas em áreas urbanas e, por esta razão, não possuam projetos aprovados pelo poder público, deverão ser regularizadas pelo Município mediante requerimento do proprietário, atendidos os demais requisitos desta Lei e sem aplicação de qualquer penalidade.

Art. 11. Não são passíveis de regularização:

I - infrações em relação aos artigos 20, 21, 22 e 43 do Código de Obras;

II - infrações relacionadas à ausência ou insuficiências de ventilação e iluminação, salvo aquelas com valores maiores ou equivalentes a 50% (cinquenta por cento) daqueles definidos no art. 50 do Código de Obras e aquelas passíveis de ventilação mecânica em compartimento de curta permanência, nesse caso mediante apresentação de documento de responsabilidade técnica;

III - infrações relativas à locação da obra em relação aos limites do imóvel;

IV - infrações a outras legislações municipais além do Código de Obras;

V - infrações às legislações estadual e federal; ou

VI - que estejam situadas em faixas não edificáveis junto a rodovias, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, áreas de preservação permanente (APP's) e linhas de transmissão de energia de alta tensão.

Art. 12. Ficarão isentos dos valores mencionados nesta Lei os proprietários que estejam cadastrados regularmente em programas sociais do governo federal, desde que comprovem essa condição mediante documentos pertinentes.

Art. 13. As multas administrativas previstas nos incisos de I a V e § 4º, do art. 7º desta Lei, poderão ser reduzidas em até 50% (cinquenta por cento) se as edificações estiverem em conformidade com as regras previstas no Código de Obras e demais Leis de Zoneamento do Município.

Parágrafo único. A redução da multa será concedida mediante análise de critérios objetivos expostos em decisão administrativa ou definidos em decreto regulamentador.

Art. 14. O Programa de Incentivo à Regularização de Edificações Residenciais e Projetos de Edificação já consolidados, de que trata esta Lei, terá vigência até 31 de dezembro de 2024, e será aplicado aos requerimentos protocolados até esta data.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e possui vigência até 31 de dezembro de 2024.

Cláudio (MG), 8 de maio de 2023.

DARLEY LOPES  
Presidente (suplente)

FERNANDO TOLENTINO  
Relator

MAURILO DO SINDICATO  
Revisor