

LEI ORDINÁRIA Nº 1627, DE 03 DE ABRIL DE 2024.

Dispõe sobre a regularização de construções irregulares ou não licenciadas pela Prefeitura Municipal de Congonhal, em desacordo com a legislação pertinente, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Congonhal, Estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização de obras em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos, nestas compreendidas aquelas que, além da irregularidade documental, apresentarem itens em desacordo com a legislação municipal, mediante ato administrativo específico, desde que comprovadamente iniciadas até a data de publicação desta Lei, e que apresentem condições mínimas de:

- I - segurança de uso;
- II - estabilidade;
- III - higiene;
- IV - habitabilidade; e,
- V - não cause danos a terceiros.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

Art. 2º Para efeitos desta Lei considera-se:

- I - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado ou com as diretrizes e normas do loteamento;
- II - construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;
- III - construção parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 3º São regularizáveis as construções que tenham acessos por logradouros públicos oficializados pelo Município ou, em condomínios, por unidades autônomas:

- I - destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;
- II - relativas a prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;
- III - destinadas a atividades não residenciais, ou mistas, bem como os aumentos e reformas nelas executadas.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei consideram-se:

I - logradouros públicos oficializados pelo Município aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas, legalmente reconhecidas pelo Município;

II - condomínios por unidades autônomas aqueles constituídos na forma do artigo 8º da Lei Nacional nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 4º Para a obra em desacordo com os padrões urbanísticos ou técnicos, nos termos da legislação municipal em vigor, o Poder Público, além do Valor Pecuniário de Regularização, poderá firmar com o interessado na regularização, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), no qual constará o compromisso quanto ao cumprimento das medidas mitigatórias apontadas pela Administração Municipal, com cronograma de obras, sempre que houver previsão dessas.

Parágrafo único. Poderão ser regularizadas:

I - exclusivamente por meio do pagamento de Valor Pecuniário de Regularização, as obras já concluídas;

II - por meio de Termo de Ajustamento de Conduta e pagamento do Valor Pecuniário de Regularização, as obras já iniciadas e ainda não concluídas.

Art. 5º As medidas mitigatórias referidas nesta Lei são todas as alterações, acréscimos, reformas ou demolições que necessitam ser efetuadas na edificação, com a finalidade de adequá-la aos padrões urbanísticos exigidos pelas leis vigentes, quando da sua execução.

Parágrafo único. Quando pertinentes, as medidas migratórias serão apresentadas pelo proprietário com o respectivo cronograma de execução de obras, para análise e aprovação da Administração Municipal, devendo constar no TAC.

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

I - estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos, exceto as construções balanceadas sobre o passeio, com altura mínima de 2,70 mt, devendo constar no laudo técnico;

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 - possam ser caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes;

IV - estejam construídas em loteamentos irregulares ou clandestinos;

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

VI - por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos e baixo custo e fácil demolição;

VII - sejam objeto de ação judicial relacionada à sua regularidade, ressalvados os casos de expresse pedido de desistência da ação.

Parágrafo único. As edificações irregulares que apresentam características constantes no **caput** deste 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 descritas na forma do art. 2º desta Lei, interessados na regularização, deverão providenciar laudo técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), no qual ateste as condições de estabilidade estrutural, de segurança, de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização.

§ 1º O laudo técnico especificado no **caput** deste artigo deverá ser anexado ao processo administrativo de regularização da construção.

§ 2º As informações constantes do laudo técnico serão 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 a ser regularizada;
- b) laudo técnico de que trata o art. 7º e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

II - comprovante de que a construção foi iniciada até a data de publicação desta Lei, ou manifestação da Administração Municipal, para os casos de obras em execução, não sendo aceitos comprovantes de luz e água;

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

IV - certidão negativa de tributos municipais relativa ao proprietário contribuinte;

V - projeto arquitetônico da edificação, com a ART, no qual conste:

- a) planta de situação;
- b) planta de localização, com, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e o quadro de áreas dela;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) para todas as edificações, 2 (dois) 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) Valor Pecuniário de Regularização incidente sobre a área a ser regularizada;
- c) do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a legislação vigente;
- d) quitação de multas e tributos relacionados ao imóvel, quando houver.

§ 1º A Administração Municipal poderá solicitar documentação complementar, a qual julgue necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização.

§ 2º Na hipótese do §1º deste artigo, o interessado será notificado a prestar esclarecimentos no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento do processo administrativo.

§ 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.

§ 4º O pagamento prévio do Valor Pecuniário de Regularização de análise do projeto de regularização de imóvel construído ou em construção, não garante o direito à aprovação do projeto, tampouco será objeto de ressarcimento.

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

Art. 10. Os parâmetros para cobrança das taxas estabelecidas para os procedimentos de pedido de aprovação de projeto de regularização, serão os mesmos definidos para a aprovação de projetos de obras regulares.

Art. 11. As regularizações, para qualquer tipo de edificação, dependerão do pagamento do Valor Pecuniário de Regularização.

Art. 12. O valor do Valor Pecuniário de Regularização é formado por uma parcela fixa e uma variável, em cada modalidade e, será calculado à razão de:

I - 20 (vinte) Unidades Fiscais Municipais (UFM) para cada construção a ser regularizada;

II - 01 (uma) UFM para cada metro quadrado da construção irregular, clandestina ou parcialmente clandestina a ser regularizada e passível de Habite-se.

Parágrafo único. O valor referente ao Valor Pecuniário de Regularização poderá ser parcelado em até 2 (duas) 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 do valor devido e demais taxas incidentes, quando houver.

Art. 13. Analisado o processo administrativo em face da legislação vigente e estando a construção em condições de regularização, o Departamento de Engenharia do Município o enviará à Secretaria Municipal de Fazenda ou órgão equivalente, para expedição da guia de pagamento do Valor Pecuniário de Regularização e demais taxas pertinentes.

Parágrafo único. Após a quitação do montante do Valor Pecuniário de Regularização, o interessado deverá apresentar o comprovante de pagamento para juntada ao processo administrativo, perante o Departamento de Engenharia do Município, para emissão do Alvará de Regularização e/ou Habite-se.

Art. 14. Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei, deverá constar no selo de identificação de cada prancha: "Regularização de obra, conforme a Lei nº".

Art. 15. 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 e da correção de toda a documentação referente ao terreno, observada a legislação nacional e municipal vigentes.

Art. 16. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na legislação pátria, quanto à atividade exercida no imóvel.

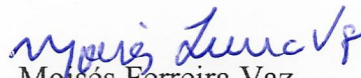
Art. 17. A regularização de que trata esta Lei:

I - não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade;

II - não exime as responsabilidades administrativas, cíveis ou penais de qualquer dos envolvidos na construção, sejam eles agentes públicos ou não.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Congonhal/MG, 03 de abril de 2024.


Moisés Ferreira Vaz
Prefeito Municipal