



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2022
DE 15 DE FEVEREIRO DE 2022.**

“Dispõe sobre a regularização de edificações e construções irregulares no Município de Santa Rita do Sapucaí, e dá outras providências.”

O Prefeito do Município de Santa Rita do Sapucaí - MG, Wander Wilson Chaves, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º – As edificações e construções realizadas até a data de 31 de dezembro de 2021, que estejam em situação irregular e não adequadas aos parâmetros definidos na Lei Complementar nº 86, de 25 de junho de 2014, com suas alterações posteriores, poderão ser regularizadas nas condições previstas na presente Lei e mediante o pagamento das multas previstas nos seus artigos 7º, 8º, 9º e 10.

§ 1º - Considera-se edificação, para os fins desta Lei, a obra residencial, comercial, mista ou industrial, já finalizada e que apresente condições mínimas de habitabilidade ou uso, com paredes, vedações, laje ou telhado, esquadrias, contra piso, instalação elétrica, hidráulica, sanitária e calçada já concluídos.

§ 2º - Considera-se construção, para os fins desta Lei, a obra residencial, comercial, mista ou industrial com alguma das etapas a que se refere o § 1º ainda não concluída.

§ 3º - Considera-se edificação ou construção irregular, para os fins desta Lei:

I - Aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado e/ou em desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo do Município;

II - Aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença, de forma clandestina;

Art. 2º - O prazo para protocolar o pedido de regularização será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data de entrada em vigor da presente Lei.

Parágrafo Único - Uma vez aprovada a regularização, as providências necessárias deverão ser cumpridas pelo interessado no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após o deferimento.



Art. 3º – A regularização da edificação ou construção dependerá da apresentação, pelo proprietário ou responsável pelo imóvel junto à Divisão de Planejamento Urbano, dos seguintes documentos:

I - Cópia da Notificação emitida por Fiscal de Obras e Posturas do Município e/ou ações judiciais, quando houver;

II - Declaração do profissional, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;

III - Cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, tais como Certidão da Matrícula atualizada expedida pelo Serviço Registral de Imóveis ou a Escritura Pública;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação e responsabilidades técnicas compatíveis com as intervenções na edificação, quando for o caso;

V - Projeto arquitetônico da edificação, com informações referentes aos itens a serem regularizados, através de peças gráficas contendo, assinadas pelo proprietário e profissional devidamente habilitado, devendo conter:

- a) Planta de situação;
- b) Planta de implantação contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
- Planta baixa de todos os pavimentos da edificação, destacando em vermelho as áreas e os itens a serem regularizados;
- c) Cortes esquemáticos, transversal e longitudinal, passando pelos pontos necessários para visualização das áreas e dos itens a serem regularizados;
- d) Fachada e Gradil;
- e) Planta de Cobertura;
- f) Detalhes;
- g) No selo de identificação de cada prancha, no quadro nomeado "Categoria de uso" preencher: "Regularização de Obra, nos termos da Lei de **regularização de edificações e construções irregulares no Município de Santa Rita do Sapucaí**".

VI - AVCB, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, para edificações de uso comercial, industrial, institucional ou multifamiliar, quando assim for exigido pela legislação em vigor;

VII - Alvará Sanitário junto a Vigilância Sanitária, quando a atividade o requerer;



VIII - Licenciamento Ambiental, quando a atividade o requerer;

IX - Comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas para a operação de regularização do projeto;

X - Imagem legível do Google Earth com localização do imóvel;

§ 1º - Constatadas, a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-los ou a prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser indeferido o seu requerimento.

§ 2º - Os seguintes documentos podem ser apresentados para comprovação de obra concluída, sendo que os mesmos serão analisados com a finalidade de atestar o cumprimento dos requisitos desta Lei Complementar:

I - Relatório de desconformidade expedido pelo Município ou outro órgão público oficial;

II - Conta de energia elétrica e água;

III - Fotos datadas do imóvel (fachada, laterais e fundo);

IV - Qualquer outro documento emitido por órgão público oficial, ou ainda outro a ser validado pela Divisão de Planejamento Urbano, que possa auxiliar na comprovação necessária;

V - Declaração Cadastral emitida pela Divisão de Tributos;

VI - Cópia do contrato social e suas alterações, se necessário;

VII - Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, se necessário;

VIII - Lançamento no Cadastro Municipal de IPTU ou ITBI;

IX - A Divisão de Planejamento Urbano poderá exigir outros documentos a fim de elucidar dúvidas quanto aos projetos durante fase de regularização.

Art. 4º - Não serão passíveis de regularização do uso para obtenção de alvará, numeração ou habite-se, as atividades que:

I - Localizem-se em parcelamento de solo irregular ou clandestino.



II – Localizem-se em logradouro ou terreno público, sem que exista a respectiva concessão, permissão ou autorização de uso pelo Poder Público Municipal, conforme o caso.

III – Localizem-se em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanísticos de interesse público ou social.

IV – Sejam consideradas poluentes, de acordo com a legislação em vigor.

V – Causadores de transtornos de circulação viária devido às suas características de implantação.

VI – Localizem-se em área de preservação permanente ou com qualquer pendência junto aos órgãos ambientais.

VII – Localizem-se em faixas não edificáveis de linhas de transmissão de energia de alta-tensão e demais faixas estabelecidas por concessionárias, bem como nas faixas não edificáveis junto às ruas públicas e rodovias que contenham essas restrições.

VIII - Que causem danos ou prejuízo ao patrimônio histórico ou cultural.

IX - Localizadas em áreas destinadas ao alargamento de vias, conforme previsão legal ou determinação do órgão competente, e em vias em implantação.

X - Edificações localizadas em áreas de risco, conforme parecer ou definição do órgão competente.

XI - Edificações que não atendam às exigências das Leis Federais relacionadas à acessibilidade.

Parágrafo Único - A Secretaria Municipal de Esporte Cultura, Lazer e Turismo deverá se manifestar sobre o uso de edificações que sejam inventariadas, tombadas, ou em processo de inventário ou tombamento pelo Órgão competente do município.

Art. 5º - A regularização de alvarás de funcionamento estará sujeita a parecer favorável, licenciamento e aprovação pelos órgãos competentes.

Parágrafo Único - Os pareceres favoráveis à regularização e emissão de alvarás de funcionamento não implicam em aceitação da edificação ou construção, devendo a regularização do uso estar condicionada a modificações e adequações das edificações, observando-se os critérios e parâmetros definidos na legislação pertinente, conforme exigido pelos órgãos competentes, que deverão ser cumpridas nos prazos por eles estipulados, sem prejuízo no disposto do art. 2º desta Lei Complementar.



Art. 6º - Quando a inconformidade da edificação ou da construção não for passível de regularização, o proprietário será comunicado com o apontamento das irregularidades para que tome as providências cabíveis visando a sua adequação no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º Caso o uso irregular apresente algum risco à comunidade, deverá ser encaminhada a documentação aos órgãos competentes, imediatamente depois de identificado o risco iminente de caráter público.

§ 2º - No caso de impossibilidade de regularização, o proprietário será notificado para que seja interrompida a atividade ou promova a demolição da obra.

§ 3º - Constatada pela fiscalização do Município que não foram providenciadas as medidas para a regularização da obra e seu uso, a atividade deverá ser suspensa e poderá ser embargada pela Fiscalização Municipal.

Art. 7º - Fica estabelecida a aplicação de multa para o não atendimento da taxa de ocupação e dos afastamentos estabelecidos na Lei Complementar nº 086/2014, para fins de regularização da edificação ou construção sem a necessidade de demolição, a qual será baseada na Área (em metro quadrado) Ocupada a Regularizar – AOR e na Unidade Fiscal do Município – UFM, aplicando-se a seguinte fórmula:

$I - CM \times UFM \times (Zona \times AOR) = \text{Valor da multa em reais, onde:}$

- a) CM: Coeficiente Multiplicador:
Residencial = 1;
Misto e Comercial = 2;
Industrial = 3;
- b) UFM: Unidade Fiscal do Município;
- c) AOR: Área Ocupada a se regularizar;
- d) Zona: Anexo I

Art. 8º - Fica estabelecida a aplicação de multa sobre o não atendimento da taxa de permeabilidade estabelecida na Lei Complementar 086/2014, para fins de regularização da edificação sem a obrigatoriedade de demolição, a qual será baseada na Área Permeável Faltante – APF, Unidade Fiscal do Município – UFM, aplicando-se a seguinte fórmula:

- $I - APF \times UFM \times Zona = \text{Valor da multa em reais, onde:}$
- a) UFM: Unidade Fiscal do Município;
 - b) APF: Área Permeável Faltante em metros quadrados;
 - c) Zona: Anexo I



Art. 9º - Fica estabelecida a aplicação de multa sobre o não atendimento ao número mínimo de vagas estabelecido na Lei Complementar 086/2014, para fins de regularização da edificação sem a obrigatoriedade de demolição, a qual será baseada nas Vagas de Estacionamento Faltante – VEF, Unidade Fiscal do Município – UFM, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$I - VEF \times 15 \text{ UFM} = \text{Valor da multa em reais.}$$

Art. 10 - Fica estabelecida a aplicação de multa sobre a área construída em projeção horizontal da laje, que avance sobre o recuo e/ou sobre o alinhamento do terreno em relação à via pública, tais como beirais, varandas, marquises, toldos, letreiros, peças metálicas, coberturas provisórias e peças arquitetônicas, que estejam em descordo com o estabelecido na Lei Complementar 086/2014, para fins de regularização da edificação sem a obrigatoriedade de demolição, a qual será baseada na Projeção sobre espaço público em metro – AEP, Unidade Fiscal do Município – UFM, aplicando a seguinte fórmula:

$$I - 10 \times \text{PEP} \times \text{UFM} = \text{Valor da multa em reais, onde:}$$

- a) PEP: Projeção sobre espaço público;
- b) UFM: Unidade Fiscal do Município

Art. 11 – No caso de infrações em mais de um item especificado neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

Art. 12 - Mediante protocolo de requerimento, será regularizada a edificação de uso exclusivamente residencial unifamiliar, construída em conjunto habitacional de caráter social, definidas como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja metragem não ultrapasse 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída.

§ 1º - Para as edificações de que trata este artigo não serão cobrados quaisquer tipos de multa referente à regularização pretendida, salvo se:

I - Contrariarem a legislação federal ou estadual vigente.

II - O proprietário do imóvel for possuidor de mais de um imóvel no Município.

§ 2º - Ficarão isentos do pagamento de multa as regularizações destinadas ao uso institucional, nos termos do Item E, anexo I, do Plano Diretor, Lei Complementar nº 86/2014 de 25 de junho de 2014.

Art. 13- As construções que tratem de direito de vizinhança serão regidos conforme o disposto no Código Civil Brasileiro.



Art. 14 - A regularização da edificação não exime o responsável e/ou proprietário do cumprimento das leis vigentes relacionadas aos níveis de ruídos, horários de funcionamento e a poluição ambiental.

Art. 15 - A aprovação de regularização que trata esta lei não implica no reconhecimento, pelo Município, da propriedade, regularidade do lote, dimensões, e não exime proprietários e responsáveis das obrigações decorrentes da aplicabilidade da legislação de parcelamento de solo.

Art. 16 - A expedição da Certidão de Regularização se dará após aprovação da documentação e quitação total das taxas e multas pertinentes, que serão cobradas na forma prevista no Código Tributário Municipal.

Parágrafo Único – O pagamento das multas estabelecidas na presente Lei poderá se dar em até 12 (doze) parcelas mensais.

Art. 17 - O Executivo regulamentará a presente Lei, caso necessário, por Decreto no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar de sua publicação.

Art. 18 - As despesas para execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias ou mediante a abertura de créditos suplementares.

Art. 19 – A presente Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Santa Rita do Sapucaí, 15 de fevereiro de 2022.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

José Reginaldo dos Santos
Secretário de Governo

Maurílio Ribeiro de Rezende
Assessor de Planejamento e Desenvolvimento Municipal



ANEXO I

Localização	Valor
- Zona Urbana 1 - Z1	2,5 UFM
- Zona Urbana 2 - Z2	2,0 UFM
- Zona Urbana 3	2,0 UFM
Zona Urbana 4	1,0 UFM
Zona Urbana 5	0,5 UFM
Zona Urbana 6 - Z6	0,5 UFM
Zona Central- ZC	3,0 UFM
Zona Entorno da Praça- ZEP	3,0 UFM
Zona Industrial - ZI	1,0 UFM

**Justificativa do Projeto de Lei Complementar nº 003/2022**

Senhor Presidente, Senhora e Senhores Vereadores, o presente projeto de lei tem por objetivo a regularização de edificações e construções irregulares no Município de Santa Rita do Sapucaí, visando legalizá-las mediante as condições técnicas exigidas por esta Lei Complementar.

A presente Lei Complementar busca a regularização de imóveis que estão na clandestinidade e/ou contrário às leis vigentes.

Esta Lei Complementar não criará despesas para o Poder Executivo e trará vantagens à população que poderá ter acesso aos meios para regularizar seus imóveis.

O projeto tem por escopo a criação de mecanismos para regularização de obras e projetos já consolidados há anos, executados irregularmente, por possíveis equívocos na aprovação de projetos, bem como aqueles, grande maioria, executados sem nem sequer apresentar o devido projeto à Administração. É sabido que existem em nossa cidade, várias construções em desacordo com as normas técnicas específicas do Município, realizadas sem que houvesse projetos arquitetônicos devidamente aprovados, o que exige conduta proativa da Administração para regularizar os imóveis.

Além disso, destacamos que o presente projeto poderá atender às habitações populares, atendendo às famílias de baixa renda e proprietários de imóveis com até 70,00m² de área construída, nos termos do artigo 12 desta Lei Complementar.

É, portanto, uma proposta benéfica ao Município que regularizará as obras e edificações e à população do município que poderá ter seu imóvel totalmente legalizado.

Diante das considerações supracitadas, contamos com a costumeira colaboração dos nobres Vereadores, desta honrada Casa das Leis, para apreciação e votação e do presente Projeto de Lei Complementar.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal