AUTÓGRAFO N º. 058/CMMA/2016.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES, NA FORMA QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA-RO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal regularizar as edificações irregulares executadas anteriormente a data de publicação da presente Lei, edificadas em desconformidade com as normas pertinentes, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, conforme a legislação vigente, devendo o interessado requerer a regularização no prazo de vigência desta Lei.

Art. 2.º Para efeitos de regularização de que trata o artigo 1º serão considerados os seguintes casos:

I - projetos de edificações já aprovados por responsável não habilitado;
II - projetos de edificações não aprovados pelo Município;
III - não execução de recuos e afastamentos na medida necessária;
IV - ausência de vagas de garagem ou inexistência de número mínimo exigido;
V - ambientes com área inferior ao exigido;
VI - construção de edificação que tenha ultrapassado o limite da taxa de ocupação do solo.

Art. 3º. Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei;
II - estejam localizadas em logradouros ou em terrenos públicos ou que avancem sobre eles, excetos os casos previstos em lei;
III - estejam localizadas em faixas não edificáveis, de conformidade com a Lei;
IV - estejam implantadas em área de risco;
VI - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
VII - que ofereçam riscos de segurança para moradores e vizinhos;

§ 1º A regularização do imóvel a que se refere o "caput" deste artigo, sobre a qual exista questionamento judicial, fica condicionada à decisão da ação respectiva.

§ 2º O uso não conforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental, exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Art. 4º. Para regularização das obras irregulares serão consideradas as dimensões, projeções, compartimentações de ambientes e demais elementos técnicos encontrados na própria construção como sendo toleráveis, desde que cumpridas às demais exigências estabelecidas por esta Lei, além de não comprometer a saúde ou integridade física do proprietário do imóvel e de terceiros, o qual deve estar descrito e declarado em Laudo Técnico.

§ 1º- O não comprometimento a saúde, segurança e a integridade física do proprietário e de terceiros que se refere o "caput" deste artigo será atestado em Laudo Técnico com Relatório Fotográfico, elaborado por profissional habilitado, atestando as condições do imóvel, acompanhado do registro da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART - CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT - CAU), devidamente assinado pelo profissional e pelo proprietário em todas as páginas.

§ 2º -Todas as peças gráficas deverão ser apresentadas em consonância com o Código de Obras do Município de Ministro Andreazza, podendo ser regulamentado por ato do Executivo posterior a esta Lei.

§ 3º- A taxa de máxima de ocupação de todos os imóveis do Município será de 80% (oitenta por cento) da área do imóvel até a aprovação de revisão da lei de zoneamento (Lei nº044/PMMA/1993).

§ 4º - Se exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para prosseguimento do pedido de regularização.

Art. 5º. As características construtivas de que trata o artigo 4º serão determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área, do quadro efetivo de servidores do Município ou na sua ausência por outro nomeado por ato Poder Executivo.

Art. 6º. A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:
a) qualificação do requerente e localização da construção irregular; e
b) solicitação de vistoria prévia, para a regularização da obra edificada.

c) declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município, quando houver;

III - comprovante de que a construção é anterior a vigência da presente Lei, observando-se o disposto no artigo 1º desta Lei.

IV - cópia de documento que indique a titularidade do imóvel;

V - certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VII - projeto arquitetônico da edificação, apresentado em 3 (três) vias, constando:

a) planta de situação;

b) planta de localização constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;

c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

d) para edificações que não sejam unifamiliares, 2 (dois) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

e) uma via frontal para cada via pública;

f) no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA";

VIII- anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, ou a apresentação de declaração do proprietário especificando que a obra possui as características apresentadas em projeto há mais de ano e dia, conforme dispõe o art. 1.302, da Lei Federal nº. 10.406/2002;

IX- Licença Ambiental de Operação (LAO), caso a edificação seja passível de licenciamento ambiental

X - comprovante dos seguintes recolhimentos:

a) taxa de expediente, relativa à solicitação de análise e aprovação do projeto;

b) comprovante de recolhimento de multa, em valores estabelecidos pela presente Lei.

XII - Outros documentos poderão ser solicitados para licenciamento para complementar a análise do pedido, caso necessário e devidamente justificado.

Art. 7º. O Poder Executivo nomeará comissão especial, com três membros e servidores municipais para proceder em vistoria e manifestação preliminar em análise do pedido.

Art. 8º. A comissão mencionada no artigo 8º, após análise, recomendará ao Chefe do Poder Executivo o encaminhamento ou não do pedido de regularização, satisfeitas as exigências desta lei.

Art. 9. A regularização, após análise preliminar, deverá para efeitos de aprovação, ser submetida a Coordenação de Engenharia.

Art. 10. Quando houver viabilidade técnica de adequação, o interessado será comunicado para providências.

Art. 11. As regularizações de que trata a presente Lei, submeterão ao pagamento de multa, nos termos fixados:

a) Para regularização de obra com projetos não aprovados pelo Município, é devida multa correspondente a 2% (dois por cento) da UPFMA, por m²;

b) Para regularização dos recuos ou afastamento, obedecida às normas da presente Lei, a multa é correspondente a 4 (quatro) UPFMA, pela infringência em qualquer dos lados ou mais de um lado, por piso;

c) Para regularização de abertura de janela da divisa, obedecida às normas da presente Lei, a multa é correspondente a 6 (seis) UPFMA, pela infringência em qualquer dos lados ou mais de um lado, por piso;

d) Quanto a ausência de vagas de garagem ou inexistência de número mínimo exigido, a multa corresponderá a 3 (três) UPFMA, por vaga exigida.

e) Para regularização de obra com ambiente que apresente área inferior a exigida, será devida multa de 0,05 (zero vírgula zero cinco) UPFMA por m² da obra;

f) Para aprovação de regularização de ocupação do solo, além do limite permitido na Lei de Zoneamento e outras legislações que estabelecem limite máximo de ocupação do solo urbano, será devida multa de 01 (uma) UPFMA para cada m² excedente.

Parágrafo único. As famílias com renda familiar de até 03(três) salários mínimos, comprovadas na forma do Decreto Regulamentador, terão redução em 50% das multas estipuladas neste artigo, desde que a construção seja menor ou igual a 100m².

Art. 12 . Fica criado o Fundo de Regularização Urbana que receberá as multas provenientes da regularização das construções dentre outras arrecadações previstas em Lei.

Art. 13. As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de previa regularização do parcelamento do solo, observada a legislação vigente.

Art. 14. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na legislação quanto a atividade exercida no imóvel.

Art. 16. A regularização de que cuida esta Lei, não implica no reconhecimento pelo Município do direito de propriedade.

Art. 17. A utilização dos critérios estabelecidos na presente Lei terá validade de 24 meses contados a partir de sua publicação, podendo ser prorrogado por ato do Poder Executivo.

Art. 18. O Poder Executivo fica autorizado a regulamentar esta Lei no que for necessário ao seu fiel cumprimento.

Art. 19. Para as obras executadas há mais de 5 (cinco) anos, da data da presente Lei, comprovadamente, não haverá incidência de ISS.

Art. 20. Revogadas as disposições em contrário esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ministro Andreazza/RO., 05 de julho de 2016.

JANIO JAQUEIRA
Presidente

AMILTON CEZAR NEVES DARON
1º Secretário

LIZEU SOUZA BRITES
2º Secretário