

LEI Nº 2.240/2019



**Dispõe sobre a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo já executadas em edificações que contrariem as normas urbanísticas e edificações vigentes, na forma e nas condições que menciona e dá outras providências.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Conceição do Mato Dentro aprovou e eu sanciono a seguinte Lei,

Capítulo I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta lei estabelece as normas e os critérios para a regularização de construções e edificações que estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal vigente, desde que o interesse público não exija ou justifique sua adequação ou demolição e atenda aos dispositivos da presente Lei.

**Art. 2º** As construções e edificações de que trata esta lei são aquelas já executadas até a data da sua publicação, o que poderá ser verificado através da imagem aérea de alta resolução da sede urbana do município gerada até o dia 30/08/2018, conforme ANEXO I desta lei.

§ 1º Serão consideradas obras executadas e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar a estrutura de vedação e cobertura.

§ 2º As construções em andamento serão avaliadas pela Comissão de Regularização Fundiária do Município;

§ 3º Os responsáveis ou proprietários deverão requerer a regularização prevista no caput deste artigo à Prefeitura Municipal de Conceição do Mato Dentro, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana.

§ 4º Para a regularização prevista no caput deste artigo, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas no Plano Diretor e no Código de Obras, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, desde que:

I - Não cause danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico cultural;

II - Não afetem a ordem urbanística em geral;

III - Não estejam situadas em área de risco;

IV - Obedeçam aos requisitos mínimos de adequação desta lei;

V - Não estejam situadas em faixas não edificáveis, nos termos da legislação federal e estadual pertinente e do Plano Diretor do Município.

**Art. 3º** Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, as edificações que apresentem as seguintes condições:

I - a inobservância aos recuos, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos constantes da legislação municipal vigente;

II - vãos de iluminação e ventilação com distância inferior à prevista em lei;

III - a projeção de elementos construídos, tais como, sacada, terraço ou varanda aberta ou fechada, de pavimentos superiores de edificações, com avanços dos beirais, sobre o passeio público.

## Capítulo II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 4º** O requerimento de alvará de licença para regularizar deverá ser instruído, através de Processo Administrativo, com os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão devidamente preenchido e assinado pelo (s) proprietário (s) ou procurador (a). Caso seja assinado por procurador, deverá ser anexada a respectiva procuração (Anexo II);

II - Documento de domínio pleno ou útil de posse do terreno (cópia);

III - Documentos Pessoais do Titular (Cópia);

IV - Certidões negativas de impostos municipais relativas ao terreno;

V - Comprovante pagamento entrada processo;

VI - 02 cópias de levantamento arquitetônico da edificação conforme foi construída, elaborado por profissional legalmente habilitado em meio digital em arquivos: DWG (AutoCAD), arquivo PDF e arquivo KML;

VII - Planilha do ANEXO III preenchida e assinada pelo profissional para fins de cálculo da compensação e contrapartida, pelas inconformidades verificadas;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - Regularização de obra;

IX - Declaração firmada pelo proprietário e o responsável técnico atestando que o imóvel

não se enquadra nas restrições previstas no artigo 2º desta Lei, ficando ambos responsáveis pelas informações que fornecerem;

X - Termo de Concordância da Vizinhança, quando solicitado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana;

XI - E-mail e Telefone de Contato;

XII - A SMMAGU poderá exigir outros documentos complementares.

Parágrafo único. A autorização do vizinho prevista neste artigo poderá ser substituída por declaração do requerente de inexistência de ação judicial ou qualquer outro litígio a respeito dos afastamentos com abertura de vãos, sendo tal declaração de inteira responsabilidade do requerente sob as penas da Lei.

**Art. 5º** Será recolhida uma taxa de regularização, por metro quadrado de obra a regularizar, a ser paga na arrecadação do Município, quando da instrução do processo, conforme o Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. O interessado em obter os benefícios desta Lei deverá estar regular com o pagamento do IPTU.

### Capítulo III

#### DAS IRREGULARIDADES E DO CÁLCULO DO VALOR DAS COMPENSAÇÕES

**Art. 6º** As obras irregulares serão classificadas como obras sem documentação e/ou em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos;

**Art. 7º** O Poder Público emitirá uma guia única para recolhimento do valor da compensação, calculada pela seguinte fórmula:

$VC = P \times UFM \times mA$  Onde:

VC - = Valor da Compensação;

P = Pontuação final constante da Tabela do Anexo II;

UFM = Unidade Fiscal Municipal;

mA = Modificador do grupo A.

§ 1º Nos casos de compensação previstos nesta Lei, serão aplicados modificadores de valor, simultaneamente, sobre o valor da compensação, podendo incidir um único modificador do grupo, conforme a tabela:

1 - Tabela de modificadores de valor

Imóvel de padrão construtivo baixo 2,00

Imóvel de padrão construtivo médio 10,00

Imóvel de padrão construtivo alto 20,00

Grupo Situação prevista Modificador m A

§ 2º Os imóveis que foram autuados pelas irregularidades previstas no artigo 3º desta Lei poderão ter canceladas as multas anteriormente aplicadas, desde que requeiram a regularização do imóvel em até 180 dias a partir da data de publicação desta lei e mediante análise e aprovação do pedido de cancelamento pela Comissão de Regularização Fundiária do Município.

§ 3º Transcorridos 180 dias da data de publicação desta lei, a aplicação da compensação prevista no caput deste artigo não excluirá eventual penalidade anteriormente já aplicada.

**Art. 8º** O valor da compensação anteriormente prevista poderá ser convertido em medidas socioambientais e de gestão urbana, mediante análise da Comissão de Regularização Fundiária do Município, podendo ser aplicadas as seguintes medidas:

I - plantio de mudas de árvores, em área indicada pela SMMAGU;

II - fornecimento de mudas, em atendimento a solicitação da SMMAGU;

III - Adoção de canteiros, praças e parques públicos, visando a manutenção e conservação dos referidos locais;

IV - Prestação de serviços profissionais a serem aplicados nas áreas de meio ambiente e gestão urbana.

## Capítulo VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 9º** Analisado o processo administrativo e estando o mesmo apto ao deferimento, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana emitirá o Alvará requerido com dispensa ou redução das limitações dispostas no Plano Diretor e no Código de Obras, bem como nos demais diplomas legais pertinentes, conforme o caso.

**Art. 10** Das decisões da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana que versarem sobre matéria regulada nesta Lei, caberá recurso administrativo à Comissão de Regularização Fundiária do Município e um último recurso à Procuradoria Geral do Município.

**Art. 11** Os valores arrecadados em razão desta Lei serão destinados para conta bancária específica para serem aplicados na área de regularização fundiária.

**Art. 12** Aqueles que não tomarem as medidas necessárias para a devida regularização,

não poderão ser beneficiados por qualquer tipo de benefícios ou incentivos fiscais da parte do Poder Público Municipal.

**Art. 13** Os casos omissos ou não previstos nesta Lei serão analisados e definidos pela Comissão de Regularização Fundiária do Município.

**Art. 14** Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei no que couber.

**Art. 15** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Conceição do Mato Dentro, 07 de janeiro de 2019.

José Fernando Aparecido de Oliveira  
Prefeito Municipal

ANEXO II Requerimento de Regularização Dados do Requerente (Responsável Técnico)

Nome:

RG: CPF/ CNPJ:

Endereço:

Nº : Complemento:

Bairro: Município:

UF: CEP:

Telefone Fixo: Telefone celular:

E-mail:

Dados do Proprietário

Nome:

RG: CPF/ CNPJ:

Endereço:

Nº : Complemento:

Bairro: Município:

UF: CEP:

Telefone Fixo: Telefone celular:

E-mail:

Local da Obra a ser regularizada

Endereço:

Nº : Complemento:

Bairro: Município:

UF: CEP:

SOLICITAÇÃO Venho pelo presente requerer alvará de construção, com conseqüente emissão da certidão de habite-se, de acordo com os benefícios do programa de regularização de edificações previsto na Lei \_\_\_\_\_/2018.

Para tanto, junto os documentos anexos, de acordo com a legislação mencionada.

Termos em que, P. Deferimento.

Conceição do Mato Dentro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ Assinatura do Responsável Técnico  
 \_\_\_\_\_ Assinatura do Proprietário

### ANEXO III

TABELA COM OS PARÂMETROS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL NÃO CUMPRIDOS NA OBRA A SER REGULARIZADA

ITEM	DESCRIÇÃO	Exigido	Existente	Qtd. conforme(A)	não Peso (B)	Total (A*B=C)
01	RECUO FRONTAL	3,00			15	
02	RECUO LATERAL ESQ.*	1,5			10	
03	RECUO LATERAL DIR. *	1,5			10	
04	ALTURA NA DIVISA	8,0			10	
05	T.X DE PERMEAB.	30%			20	
06	T.X DE OCUPAÇÃO	50%			20	
07	Nº DE PAVIMENTOS	2			100	
08	Nº DA VAGAS DE ESTAC.	4			20	
09	ÁREA MÍNIMA DO TERRENO	240			1	
10	TESTADA DO LOTE	12			1	
					TOTAL	

ANEXO IV D E C L A R A Ç Ã O .... (qualificação completa do proprietário ou proprietários) e .... (qualificação completa do responsável técnico), para fins de atendimento ao disposto no art. 3º, da Lei Complementar nº , de .... de ....., vimos por meio desta, DECLARAR que:

Eu, ....., na qualidade de responsável técnico pelo projeto, orientei o proprietário acima descrito, acerca de todas as normas vigentes relativas à legislação sanitária, aos direitos de vizinhança previstos no Código Civil e às normas de acessibilidade aos portadores de deficiência e de mobilidade reduzida, de que trata o Decreto Federal nº 5.296/04.

Eu, ....., na qualidade de proprietário do imóvel localizado .... (identificação do imóvel) estou ciente das condições de habitabilidade, salubridade, devassamento e acessibilidade e assumo juntamente com o responsável técnico infra-assinado, toda e qualquer responsabilidade decorrente do eventual descumprimento das normas acima descritas de

que tomei conhecimento.

Eu, ....., na qualidade de responsável técnico pelo projeto, confirmo que a edificação está em condições plenas de segurança e não apresenta riscos, materiais ou físicos de qualquer natureza, ao proprietário e a terceiros que venham a se utilizar do imóvel que ora se pretende regularizar.

DECLARAMOS, também, que para todos os efeitos legais, o imóvel acima descrito não se enquadra em nenhuma das situações do art. 2º da Lei nº , de..... .

Conceição do Mato Dentro, .... de.... de....

\_\_\_\_\_ Proprietário (s)  
\_\_\_\_\_ Responsável técnico

[Download do documento](#)