

LEI Nº 2533, de 24 de outubro de 2.006.

“Dispõe sobre a regularização das obras residenciais que atendam às exigências legais para a concessão do ‘habite-se’, mas que não possuam projeto arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de Itabirito”.

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam instituídos, nos termos seguintes, os procedimentos para regularização das obras residenciais que atendam às exigências legais para a concessão do “habite-se”, mas que não possuam projeto arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de Itabirito.

Art. 2º - O programa de regularização de obras residenciais em epígrafe realizar-se-á por etapas (bairro a bairro) e alcançará todos os bairros de Itabirito, na ordem estabelecida no parágrafo seguinte, mediante ampla divulgação nos meios de comunicação locais.

§ 1º - A regularização iniciar-se-á pelo bairro correspondente ao Acesso I do Município de Itabirito, estendendo-se gradativamente no sentido do Acesso III, até que sejam alcançados todos os bairros municipais.

§ 2º - A adesão aos procedimentos de regularização desta Lei será feita mediante assinatura do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta constante do Anexo I desta Lei.

Art. 3º - A assinatura do Termo de Compromisso deverá ser feita pelo proprietário, junto à SEMURB, no curso do prazo especificado, a critério do Município, na campanha publicitária referente a cada bairro.

§1º - No prazo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o proprietário deverá, para fins de regularização de sua situação, apresentar o projeto arquitetônico da residência existente, tal qual se encontra, submetendo-o à aprovação da SEMURB.

§2º - A apresentação do projeto arquitetônico deverá ser feita com observância do disposto no art. 13 da Lei Municipal nº 2.459/05 (Código de Obras de Itabirito).

Art. 4º - A SEMURB terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da apresentação do projeto arquitetônico via requerimento administrativo, para proferir a



decisão correspondente à sua aprovação, ressalvada a condição especificada no parágrafo seguinte.

§1º - Os projetos submetidos à análise da SEMURB apenas serão aprovados se retratarem, com fidelidade, o estado atual da construção a que se referirem, circunstância a ser comprovada por meio de vistoria "in loco", e desde que a obra construída não viole os direitos de vizinhança previstos nos arts. 1.277 a 1313 do Código Civil em vigor.

§2º - Em caso de aprovação do projeto arquitetônico, o compromissado deverá, no prazo de 30 (trinta dias), contados da aprovação, retirá-lo na Prefeitura Municipal de Itabirito, pagando as respectivas taxas, sob pena de ter o débito referente à aprovação inscrito na Dívida Ativa do Município.

§3º - Após o pagamento das taxas de aprovação, a SEMURB providenciará a expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Baixa e "Habite-se" da residência.

Art. 5º - A SEMURB deverá ser informada, por escrito, acerca da ocorrência de qualquer evento que impossibilite ou retarde o cumprimento, no prazo estipulado, das obrigações constantes desta Lei, cabendo ao proprietário requerer a prorrogação dos prazos concedidos, desde que existam justificativas razoáveis.

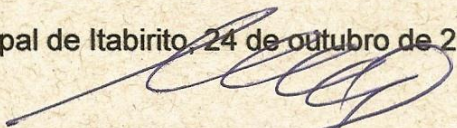
Art. 6º - Faculta-se à SEMURB, no exercício de suas funções, a requisição, junto ao proprietário, das informações e dos documentos relacionados ao cumprimento das obrigações constantes desta Lei, podendo atuar de ofício ou mediante provocação de qualquer interessado.

Art. 7º - O descumprimento ou violação, total ou parcial, de compromisso celebrado no Termo constante do Anexo I desta Lei implicará na sua execução judicial, sem prejuízo da aplicação das medidas administrativas.

Parágrafo Único - Para os efeitos especificados no presente artigo, não se imputará ao compromissado a ação ou omissão que tenha ocorrido em virtude de conduta de terceiros, incluídos aí condutas ou determinações de outros órgãos de quaisquer dos poderes das esferas federal, estadual ou municipal, nem se considerará inadimplemento o descumprimento justificado em razão de força maior ou caso fortuito.

Art. 8º - Revogadas as disposições em contrário, a presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 24 de outubro de 2.006.



Waldir Silva Salvador de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I:

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA
(de xx de xxxxxxxx de xxxx)

Ementa: Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado perante o Município de Itabirito pelo Sr.(a) _____, e referente à regularização/adequação de obras concluídas e habitadas à Legislação Urbanística Básica do Município de Itabirito (Lei 2.466/05; Lei 2.460/05 e Lei 2.459/05).

I- PARTES

1 – O MUNICÍPIO DE ITABIRITO, por intermédio de sua SECRETARIA DE URBANISMO (SEMURB), representada pela Sra. ROUSEMARA LOPES, adiante denominada COMPROMITENTE;

2 - O Sr. _____, brasileiro, _____, portador da carteira de identidade nº _____ e inscrito no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, bairro _____, município de _____, adiante denominado COMPROMISSADO.

II – CONSIDERANDOS

1 - Considerando que a Constituição da República Federativa do Brasil atribui aos Municípios a competência para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, bem como promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual (Art. 30, VIII e IX);

2 - Considerando que a política urbana municipal possui, como uma de suas diretrizes, a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar o parcelamento, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana (art. 2º, VI, “c”, do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001);

3 - Considerando que a Lei Municipal nº 2.459/05 (Código de Obras de Itabirito) estatui que “as construções que não se enquadram nas exigências da Legislação Urbanística Básica – LUB, e para as quais não tenha sido concedido alvará, desde que a edificação não contrarie dispositivos essenciais da legislação que ocupem, poderão ter

sua situação regularizada perante o Município, de acordo com critérios específicos em cada caso, a serem definidos pelo setor competente" (Art. 26);

4 - Considerando a premente necessidade de estabelecer as ações adequadas para a regularização de obras que foram integralmente concluídas e que já se encontram habitadas, independentemente de projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabirito;

5 - Considerando a impossibilidade de aplicação retroativa das penalidades instituídas pela Lei Municipal nº 2.459, promulgada em 14 de dezembro de 2005.

6 - Considerando, ainda, que, apesar da Lei Municipal nº 636/67 também coibir a execução de obras sem projeto arquitetônico aprovado, houve inescusável omissão do Poder Público Municipal na fiscalização e penalização das obras executadas durante a vigência daquela Lei;

7 - Considerando, por fim, a necessidade de resguardar o direito daqueles que já possuem suas residências construídas, e buscando evitar que eles respondam pela omissão do Poder Público Municipal,

CELEBRAM o presente

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA,

Título executivo extrajudicial, conforme art. 585 do Código de Processo Civil em vigor, nos termos constantes das cláusulas abaixo.

III - CLÁUSULAS

DO OBJETO

Cláusula primeira – O presente Termo de Compromisso tem por objetivo convergir interesses comuns dos COMPROMISSADOS, para garantir a função social da propriedade e da cidade, mediante a adoção dos procedimentos descritos na cláusula segunda, necessários para a regularização de obras concluídas e habitadas.

Cláusula segunda – Sem prejuízo de outras medidas que se fizerem necessárias, a regularização de obras concluídas e habitadas, objetivo do presente Termo de Compromisso, far-se-á conforme o roteiro a seguir:

I – O proprietário deverá, para fins de regularização de sua situação, apresentar o projeto arquitetônico da residência existente, tal qual se encontra, submetendo-o à aprovação da SEMURB no prazo de 90 (noventa dias), a contar da assinatura do presente Termo de Compromisso;



II – A apresentação do projeto arquitetônico deverá ser feita de acordo com o art. 13 da Lei Municipal nº 2.459/05 e deve estar acompanhada dos documentos de identificação do compromissado e de comprovação do seu direito de propriedade;

III – Após a apresentação do projeto arquitetônico, a SEMURB dará início ao procedimento de aprovação, sendo-lhe fixado o prazo de 120 (cento e vinte) dias para proferir a decisão correspondente à sua aprovação, ressalvada a condição especificada no parágrafo seguinte.

§1º. Os projetos submetidos à análise da SEMURB apenas serão aprovados se retratarem, com fidelidade, o estado atual da construção a que se referem, circunstância a ser comprovada por meio de vistoria “in loco”, e desde que a obra construída não viole os direitos de vizinhança previstos nos arts. 1.277 a 1313 do Código Civil em vigor.

§2º. Em caso de aprovação do projeto arquitetônico, o compromissado deverá, no prazo de 30 (trinta dias), contados da aprovação, retirá-lo na Prefeitura Municipal de Itabirito, pagando as respectivas taxas, sob pena de ter o débito referente à aprovação inscrito na Dívida Ativa do Município.

§3º. Após o pagamento das taxas de aprovação, a SEMURB providenciará a expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Baixa e “Habite-se” da residência.

DA VIGÊNCIA

Cláusula terceira – O presente Termo de Compromisso entrará em vigor na data de sua assinatura e permanecerá vigente por 8 (oito) meses, podendo sua vigência ser prorrogada, uma única vez, por igual período, desde que exista acordo entre compromitente e compromissado.

DA PARTE EXECUTORA

Cláusula quarta – Designa-se o proprietário da obra, ora compromissado, como sendo o responsável pela execução do ajuste celebrado.

Parágrafo único. O compromissado deverá informar o Poder Público Municipal acerca da ocorrência de evento que impossibilite ou retarde o cumprimento, no prazo estipulado, das obrigações constantes deste termo, cabendo-lhe, ainda, requerer a prorrogação do prazo concedido, desde que existam justificativas razoáveis.

DA FISCALIZAÇÃO DOS COMPROMISSOS

Cláusula quinta – O MUNICÍPIO DE ITABIRITO, por intermédio de sua SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, é responsável pela fiscalização, direta ou indireta, do cumprimento deste acordo, incumbindo-lhe, quando, por qualquer meio, tomar



conhecimento de inadimplemento das cláusulas deste termo, adotar as medidas necessárias para a retificação da conduta comissiva ou omissiva.

Cláusula sexta – A SEMURB, no exercício de suas funções, poderá requisitar ao compromissado as informações e os documentos relacionados ao cumprimento das obrigações constantes deste compromisso, podendo atuar de ofício ou mediante provocação de qualquer interessado.

DAS OMISSÕES E DAS DIVERGÊNCIAS INTERPRETATIVAS

Cláusula sétima – As omissões deste Termo de Compromisso, bem como eventuais divergências sobre o pactuado, serão discutidas em reunião, a ser realizada no COMPURB (Conselho Municipal de Política Urbana), facultando-se a presença do compromissado.

DO DESCUMPRIMENTO E DAS SANÇÕES

Cláusula oitava – Configura descumprimento ou violação, total ou parcial, de compromisso deste Termo, qualquer conduta comissiva ou omissiva que se revele incompatível com as obrigações assumidas e que seja imputável exclusivamente ao compromissado.

Cláusula nona – O descumprimento ou violação, total ou parcial, de compromisso deste Termo implicará na execução judicial do presente título executivo extrajudicial pelo Município de Itabirito, para aplicação das sanções cabíveis, sem prejuízo da aplicação das medidas administrativas.

Parágrafo Único. Para os efeitos das cláusulas anteriores, não se imputará ao compromissado a ação ou omissão que tenha ocorrido em virtude de conduta de terceiros, incluídos fatos ou atos de outros órgãos de quaisquer dos poderes das esferas federal, estadual ou municipal, nem se considerará inadimplemento o descumprimento justificado em razão de força maior ou caso fortuito.

DAS DESPESAS

Cláusula décima – As despesas decorrentes da execução do presente Termo de Compromisso correrão por conta dos signatários que as empenharem.

DA NATUREZA JURÍDICA

Cláusula décima primeira – Este acordo tem natureza de título executivo extrajudicial, na forma do art. 585 do Código de Processo Civil.



DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula décima segunda – O presente Termo de Compromisso não impede a representação, apuração e responsabilização civil, administrativa e criminal por atos ilícitos.

DO FORO

Cláusula décima terceira – As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no foro da Comarca de Itabirito/MG.

E, por estarem assim combinados, firmam o presente compromisso, em 01 (uma) via original e uma cópia de igual teor, forma e validade, a primeira a ser juntada ao processo administrativo instaurado pela Prefeitura Municipal de Itabirito, devidamente instruído com fotos e demais documentos cabíveis, e a outra a ser fornecida à parte compromissada.

Itabirito, ____ de _____ de 2006.

COMPROMITENTE (SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO)

COMPROMISSADO (PROPRIETÁRIO)

PRIMEIRA TESTEMUNHA

SEGUNDA TESTEMUNHA