

LEI Nº 2699, de 05 de dezembro de 2008.

“Dispõe sobre a imposição da penalidade definida como compensação urbanística aos proprietários de imóveis com obras irregulares ou clandestinas, em execução ou acabadas, no Município 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 - Fica instituída, cumulativamente às multas previstas no art. 245, I e II da Lei Municipal nº 2.459/05, a penalidade definida como compensação urbanística, a ser imposta aos proprietários de imóveis com obras irregulares ou clandestinas, em execução ou acabadas, no Município de Itabirito.

§ 1º - As compensações urbanísticas compreendem as ações exemplificadas no Anexo I e II da presente Lei, bem como outras ações e obras a serem propostas e calculadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo - SEMURB ou pelo Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito - CONPATRI, definidas e homologadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana - COMPURB, a serem realizadas, prioritariamente, no entorno do local das obras irregulares ou clandestinas.

§ 2º - Para imposição da penalidade, será necessário que seja constatado o acréscimo de uma unidade residencial e/ou comercial, que extrapole os seguintes parâmetros urbanísticos, estabelecidos pela Legislação Urbanística Municipal em vigor:

- I – Gabarito máximo;
- II – Taxa de ocupação máxima;
- III – Coeficiente de aproveitamento máximo;
- IV – Afastamentos.

Art. 2º - Caberá também a imposição da compensação urbanística, constante do Art. 1º da presente Lei nos casos de obras constantes de intervenções, como reparação, restauração, demolição ou destruição, dentre outras, em bens tombados ou inseridos em Zona Especial de Interesse Histórico – ZEIH, realizadas sem a prévia e expressa autorização do Executivo Municipal, mediante parecer do CONPATRI e do COMPURB.

Parágrafo Único – As compensações urbanísticas referidas neste artigo serão definidas e calculadas pelo CONPATRI e homologadas pelo COMPURB.

Art. 3º - Não caberá a imposição da compensação urbanística nos seguintes casos:

I – Desrespeito à taxa de permeabilidade mínima exigida Legislação Urbanística Municipal em vigor;

II - Desrespeito à anterior decisão do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPURB, em regular processo administrativo, a respeito de obra irregular ou clandestina, em execução ou acabada;

III - Desrespeito à anterior decisão do CONPATRI e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente – CODEMA, em regular processo administrativo, a respeito de obra irregular ou clandestina, em execução ou acabada;

IV - Desrespeito a embargos da obra impostos em regular processo administrativo;

V - Parcelamento do solo irregular e/ou clandestino;

VI - Aspectos relativos a trânsito, preservação do patrimônio cultural e natural e/ou condições ambientais específicas, cujo parecer técnico dos órgãos a que competem tais questões seja negativo;

VII - Desrespeito ao afastamento frontal mínimo – correspondente a 4,00m – no bairro Bela Vista, tendo em vista as características urbanas específicas do mesmo;

Art. 4º - A imposição da penalidade constante do Art. 1º da presente Lei será precedida de processo administrativo regularmente instaurado, garantindo-se ao autuado o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Único – No caso do proprietário do imóvel sanar as irregularidades referentes aos parâmetros urbanísticos constantes do § 2º do Art. 1º desta Lei, ficará isento da imposição da penalidade.

Art. 5º - Para a definição dos valores das compensações urbanísticas, adotar-se-á, como base de cálculo, o valor econômico da obra construída irregular ou clandestinamente, fixado com base na Pauta de Valores do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), multiplicado pelo percentual aferido com o acabamento da construção - luxo, normal e bom-, nos termos do Decreto Municipal que fixar a pauta de valores, para o ano em exercício.

§ 1º - Sobre a base de cálculo definida no presente artigo, incidirão os percentuais de 15%, 10% e 5% conforme o padrão de acabamento da obra irregular ou clandestina: luxo, normal ou bom, respectivamente.

§ 2º - O padrão do acabamento terá como base o Custo Unitário Básico (CUB/m²), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas



Gerais – SINDUSCON/MG, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 3º - Quando a obra irregular ou clandestina estiver em fase anterior à de acabamento será aplicado o percentual adotado para o padrão normal.

Art. 6º - O valor definido para a compensação urbanística será aplicado, a critério do COMPURB ou CONPATRI, em quaisquer das ações especificadas no Anexo I e II da presente Lei, sem prejuízo de outras eventualmente especificadas pelo COMPURB ou CONPATRI, cabendo ao proprietário do imóvel, por seus próprios meios, o cumprimento da obrigação.

Parágrafo Único - A SEMURB ou o CONPATRI fornecerá as especificações a serem atendidas.

Art. 7º - O prazo para a entrega das compensações urbanísticas estipuladas será fixado pelo COMPURB ou pelo CONPATRI, independente da forma de pagamento definida pelo proprietário do imóvel junto ao fornecedor.

Parágrafo Único – O descumprimento do disposto no Art. 7º supra, importará na notificação para demolição da obra irregular ou clandestina pela SEMURB e conseqüente ajuizamento da ação judicial cabível.

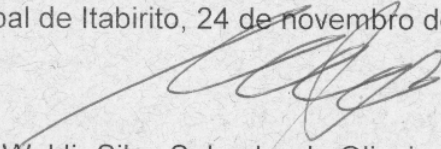
Art. 8º - Após o cumprimento da obrigação estabelecida como compensação urbanística, a SEMURB fiscalizará e avaliará se as especificações foram atendidas e, em caso positivo, arquivará o processo administrativo instaurado, mediante a expedição de Termo de Aceitação e Quitação.

§ 1º - Não sendo atendidas as especificações estabelecidas pela SEMURB ou pelo CONPATRI, para as compensações urbanísticas, será concedido, ao proprietário do imóvel, o prazo de 30 (trinta) dias para sanar as irregularidades.

§ 2º - O descumprimento do disposto no § 1º supra, importará na execução judicial da obrigação de fazer ou notificação para demolição da obra.

Art. 9º - Revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis 2593 de 29 de maio de 2007 e 2609 de 27 de agosto de 2007, a presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 24 de novembro de 2008.



Waldir Silva Salvador de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I:

LISTA EXEMPLIFICATIVA DE COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS

- 1) Adesivo obra legal;
- 2) Abrigo para ponto de ônibus;
- 3) Abrigo para tele táxi;
- 4) Bancos de praça;
- 5) Cartilha do plano diretor;
- 6) Expositor de faixas;
- 7) Expositor de cartazes;
- 8) Floreiras;
- 9) Kit aparelhos de ginástica;
- 10) Lixeira de rua;
- 11) Lixeira de coleta seletiva;
- 12) Material para divulgação: data show, tela, câmera, televisão, etc.;
- 13) Material para fiscalização: máquina fotográfica, etc.;
- 14) Mudas para jardim;
- 15) Placas de rua;
- 16) Placas de jardim;
- 17) Totens de bairro;
- 18) Obras de intervenção urbana aprovadas pelo COMPURB;
- 19) Outros itens que poderão ser definidos pelo COMPURB.



ANEXO II:
LISTA EXEMPLIFICATIVA DE COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS – IMÓVEIS
TOMBADOS OU INSERIDOS EM ZEIH

- 1) Aquisição de equipamentos para o CONPATRI e para a divisão de memória e patrimônio, tais como: data show, note book, câmera fotográfica, entre outros;
- 2) Execução (conforme modelo e especificação fornecidos pela PMI) de placas informativas e educativas;
- 3) Investimento na promoção dos bens imateriais;
- 4) Material de divulgação ou informação - cartilhas, folders, livros (conforme modelo e especificação fornecidos pela PMI);
- 5) Pagamento total ou parcial de obra a ser executada pela PMI com a finalidade de restaurar ou revitalizar áreas públicas em ZEIH (preservação rigorosa ou entorno);
- 6) Pagamento total ou parcial de obra de restauração de bens móveis, a ser contratada e supervisionada pela PMI;
- 7) Pagamento total ou parcial de obra de recuperação de calçamento - passeios, adros, praças - a serem executados pela PMI ou sob a supervisão da mesma;
- 8) Reforma e recuperação de telhado de imóvel tombado;
- 9) Reforma e recuperação de fachada de imóvel inserido em ZEIH (preservação rigorosa ou entorno);
- 10) Reforma e recuperação de muro de pedra em imóveis e/ou logradouros inseridos em Zona especial de Interesse Histórico;
- 11) Outros itens que poderão ser definidos pelo CONPATRI.

