



LEI Nº 3423, de 27 de julho de 2020.

Dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização de Obras em Andamento e de Obras Prontas e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Ficam instituídas as diretrizes do Programa Municipal de Regularização de Obras em Andamento e de Obras Prontas, nas formas e condições descritas na presente Lei.

Art. 2º - As multas previstas no Capítulo II da Lei Municipal nº 2459/05, poderão ser cumuladas com as penalidades e/ou compensação urbanística, ambas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art. 3º - São princípios da regularização de obras:

- I - respeito ao interesse coletivo em detrimento do interesse particular;
- II - justa indenização ao Município pelo não atendimento dos dispositivos legais, que tratam dos índices e dos parâmetros urbanísticos;
- III - manutenção da qualidade do espaço urbano construído, minimizando a ociosidade e a obsolescência de edificações construídas irregularmente e restabelecendo o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- IV - adequação da capacidade instalada de infraestrutura urbana;
- V - recuperação da qualidade do meio ambiente construído;
- VI - coibição da prática da construção irregular no Município;
- VII - garantia da segurança jurídica do processo de licenciamento de obras e edificações, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO III DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 4º - A compensação urbanística é o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados em desacordo com os índices e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação correlata.

Parágrafo Único - A aplicação da compensação urbanística seguirá as normas gerais, os princípios, os critérios e os procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 5º - As obras irregulares, iniciadas até 08 de Julho de 2019 e que estão inadequadas à legislação municipal em vigor (Leis 3323/2019, 3325/2019 e 2.459/2005), serão regularizadas



mediante pagamento integral das multas previstas no Capítulo II, da Lei 2.459/05 (Código de Obras de Itabirito) e/ou Compensação Urbanística.

Art. 6º - Compete à Secretaria Municipal de Urbanismo conduzir, instruir e supervisionar o processo de aplicação da compensação urbanística, bem como encaminhá-lo ao COMPURB, quando for o caso.

Art. 7º - A imposição da compensação urbanística acontece após a análise do projeto arquitetônico, quando constatadas infrações, que desrespeitem os parâmetros urbanísticos, conforme descrito nesta Lei.

§ 1º - A Secretaria Municipal de Urbanismo aprovará o projeto arquitetônico da obra e expedirá o consequente Alvará de Construção.

§ 2º - O proprietário terá a liberação da documentação após o pagamento da multa, da 1ª parcela da Compensação Urbanística e demais taxas de aprovação.

§ 3º - O alvará de construção e demais documentações pertinentes à regularização da obra, somente poderá ser retirado após assinatura do Termo de Compensação Urbanística e o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Compensação Urbanística e pagamento da 1ª (primeira) parcela, além das demais taxas de aprovação.

Art. 8º - Para efeitos do cálculo da compensação urbanística, são considerados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - valor da compensação (VC);
- II - área em desacordo com a legislação (A);
- III - valor venal (VV);
- IV - Fator multiplicador (FM), conforme determinado no § 1º do art. 9º desta lei (1,2 ou 1,3 ou 1,5).

Art. 9º - A compensação urbanística dá-se através do fator multiplicador (FM), calculada em razão da proporção da irregularidade cometida, pela aplicação da seguinte fórmula: $VC = A \times VR \times FM$.

§ 1º - Sobre a base de cálculo definida no presente artigo, incidirão os fatores multiplicadores de 1,2 ou 1,3 ou 1,5, conforme a área construída/reformada irregularmente ou que clandestinamente possua, respectivamente, área inferior a 15,00m², superior a 15,00m² e inferior a 100,00m², ou superior a 100,00m².

§ 2º - Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação urbanística, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística seja calculada pela soma destas áreas.

§ 3º - O valor auferido como compensação urbanística poderá ser pago em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, devendo o valor mínimo da parcela não ser inferior a 0,1 UFPI (Unidade Fiscal Padrão de Itabirito).

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES



Art. 10 - As penalidades são um instrumento punitivo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – 3325/2019, conforme infrações citadas no art. 226 da mesma lei, baseadas na Unidade Padrão Fiscal de Itabirito - UPFI.

Art. 11 - As obras irregulares que tenham sido iniciadas após 08 de Julho de 2019 e que estejam inadequadas à legislação municipal em vigor, poderão ser regularizadas mediante pagamento integral das multas previstas no Capítulo II da Lei 2459/05 (Código de Obras de Itabirito), Compensação Urbanística e demais penalidades previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES

Art. 12 - Caracterizam infrações leves:

- I - desrespeito à espessura mínima fixada para as paredes da edificação;
- II - desrespeito às larguras mínimas fixadas para as portas da residência;
- III - violação às disposições referentes à circulação horizontal na residência (dimensões dos corredores internos das edificações e dos corredores internos das edificações e dos corredores de acesso a edifícios);
- IV - violação às normas referentes às rampas para entrada de veículos (inclinação, largura, etc.);
- V- ocupação do afastamento lateral com pergolado descoberto e escada descoberta.

Parágrafo Único - Havendo apenas infrações leves, a própria Secretaria Municipal de Urbanismo analisará o projeto arquitetônico da obra e poderá desconsiderar tecnicamente as referidas infrações.

Art. 13 - Caracterizam infrações médias:

- I - dimensão dos compartimentos (cômodos da residência) inferior à exigida legalmente (desrespeito às áreas mínimas fixadas nos arts. 125 a 130 da Lei 2459/2005);
- II - desrespeito às disposições referentes à iluminação e ventilação dos compartimentos da edificação;
- III - desrespeito ao valor mínimo fixado para o pé-direito, que é a distância vertical entre o piso e o teto/forro de um compartimento;
- IV - inexistência de garagem ou contrariedade aos parâmetros estipulados para sua edificação;
- V - taxa de ocupação superior ao percentual legal;
- VI - desrespeito aos afastamentos frontais, laterais e fundos exigidos pela legislação em vigor;
- VII - construção de piscinas fora do afastamento.

§ 1º - No que se refere aos incisos I, II e III, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada total do cômodo irregular.

§ 2º - No que se refere ao inciso IV, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada mínima de cada vaga (2,30m x 4,50m).

§ 3º - No que se refere ao inciso V, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada da diferença da taxa de ocupação.



§ 4º - No que se refere aos incisos VI e VII, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada de todos os afastamentos ocupados irregularmente.

§ 5º - No caso de serem constatadas irregularidades de médio porte, o projeto arquitetônico da obra será submetido à análise da Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual determinará as providências necessárias à sua aprovação.

Art. 14 - Caracterizam infrações graves:

- I - desrespeito ao gabarito (número máximo de pavimentos) fixado pela legislação em vigor;
- II - taxa do coeficiente de aproveitamento superior ao percentual legal;
- III - fechamento irregular de pilotis.

Parágrafo Único - As infrações graves deverão ser submetidas à análise do COMPURB para deliberação, Outorga Onerosa do direito de construir e aplicação de quaisquer outros instrumentos urbanísticos, que a SEMURB julgar necessário, dentro dos parâmetros legais.

Art. 15 - Caberá, ainda, a imposição da compensação urbanística e penalidade, 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. 16 - Nos casos que exigirem a apreciação do COMPURB, a Secretaria Municipal de Urbanismo terá o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do aceite do requerimento administrativo pela SEMURB para aprovar ou não os projetos arquitetônicos das obras.

Parágrafo Único - Não sendo necessária a deliberação do COMPURB, o prazo máximo para aprovação dos projetos arquitetônicos será de 90 (noventa) dias, contados a partir do aceite do requerimento administrativo pela SEMURB.

Art. 17 - Não caberá a compensação urbanística nos seguintes casos:

- I - desrespeito à taxa de permeabilidade mínima exigida pela 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 Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito - 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.

§ 1º - A situação prevista no inciso I não é passível de compensação urbanística e deverá ser adequada conforme legislação vigente e/ou apresentação de soluções técnicas, tais como cobertura verde, captação de água pluvial, etc.

§ 2º - A situação prevista no inciso II ensejará a apreciação do COMPURB, além das punições previstas no Código de Obras.

§ 3º - Quanto à situação prevista no inciso III, caberá ao conselho competente a análise e deliberação, além da aplicação das punições estipuladas pelos mesmos e das previstas no Código de Obras.

§ 4º - Quanto à situação prevista no inciso IV, caberá aplicação das punições previstas no Código de Obras.

§ 5º - Quanto à situação prevista no inciso V, caberá aplicação das punições previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 18 - Ficam isentas da Compensação Urbanística:

I – os projetos desenvolvidos através de programas municipais de doação de projetos arquitetônicos;

II - habitação de Interesse Social (Zona Especial de Interesse Social - ZEIS), através de parecer socioeconômico, ressalvados os casos citados no § 2º do Art. 239 da lei 3325/2019.

CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 19 - O proprietário do imóvel ou o titular do direito de construir poderá solicitar análise da Secretaria Municipal de Urbanismo sobre edificação construída e/ou a construir (obra nova), que estejam em desacordo com a legislação urbanística, mediante requerimento protocolizado e direcionado à referida Secretaria que, se for o caso, poderá encaminhá-lo para a análise do COMPURB.

Art. 20 - O requerimento de que trata o Art. 19 deve ser apresentado em formulário próprio acompanhado da seguinte documentação:

I - documento de responsabilidade técnica (ART ou RRT) emitido por profissional legalmente habilitado;

II - projetos da edificação com a descrição das irregularidades existentes e a sua respectiva metragem (quadro de áreas);

III - justificativa técnica das infrações assinada pelo RT e proprietário.

IV – cópia do IPTU e endereço da solicitação, registro de posse do imóvel, CPF e identidade do proprietário;

V – cópia da informação básica (caso tenha sido expedida);



PREFEITURA DE
ITABIRITO

VI – alvará de construção e projeto aprovado das edificações existentes no lote (caso possua);

VII – no caso das obras construídas antes de 08 de Julho de 2019, deverão ser apresentados documentos comprobatórios de que a edificação, objeto da regularização, foi construída antes da referida data, podendo ser apresentado:

- a) histórico de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) plantas aerofotogramétricas;
- c) imagens de satélite;
- d) fotos ou outros documentos, que vinculem a edificação à data de registro da imagem.

Art. 21 - A imposição da penalidade constante do art. 2º 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 previstas nesta Lei, ficará isento da imposição da compensação urbanística.

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as Leis Municipais nº 2522, de 23 de agosto de 2006, a de nº 2699, de 05 de dezembro de 2008, bem como as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 27 de julho de 2020.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL