



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU

Estado de Minas Gerais

Lei nº 2746 / 2021

Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e/ou irregulares na cidade de Caxambu, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Caxambu, por seus representantes decretou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art.1º - A Prefeitura Municipal de Caxambu, através de seus órgãos competentes, regularizará as construções clandestinas e/ou irregulares desde que atendam aos seguintes requisitos:

I - Não estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;

II - Constituam-se de edificações com tipo de ocupações compatíveis com zoneamento urbano;

III - Não estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo de represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem das águas pluviais, galerias, canalizações, nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão, e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - Não estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo anuência do órgão estadual e/ou municipal competente;

V - Não estejam situados em área de risco;

VI - Não possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de propriedade vizinha, salvo anuência expressa de seus titulares prevista no Anexo I desta Lei;

VII - tratem-se de edificações cujo uso esteja em conformidade com as permitidas nas zonas de uso respectivas, previstas na legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art.2º - Para a regularização que trata esta lei, a Prefeitura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU

Estado de Minas Gerais

Municipal poderá, a qualquer tempo, determinar vistoria na edificação onde será verificada a veracidade das informações contidas no projeto, as condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e direito de vizinhança;

Parágrafo único - Na constatação de divergência, o interessado será notificado para saná-la, caso não seja sanada serão aplicadas as sanções cabíveis.

Art.3º - Poderá ser concedida regularização a obras clandestinas e/ou irregulares que ainda estejam em andamento, desde que iniciadas em razão de direito adquirido decorrente de ato administrativo expedido em data anterior à publicação desta Lei.

Art.4º - A presente Lei beneficiará as Construções irregulares ou clandestinas concluídas até a data de sua promulgação, desde que a área total construída não ultrapasse 2.000 m² (dois mil quadrados), que não atendam aos seguintes itens da Legislação de Uso e Ocupação do Solo atualmente vigente:

- I - taxa de ocupação do lote;
- II - afastamentos e recuos;
- III - pé direito;
- IV - coeficiente de aproveitamento do solo;
- V - número de pavimento e altura de edificação;
- VI - área permeável;
- VII - área de compartimentos;
- VIII - beirais e marquises;
- IX - dimensões de escadas e vãos de passagem;
- X - vagas de estacionamento.

§1º - As exigências previstas no art. 1º, inciso II e VII, não se aplicam às hipóteses em que exista direito adquirido decorrente de ato administrativo expedido em data anterior à publicação desta lei.

§2º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização estava, na data de publicação da presente Lei, com as

2
R



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU

Estado de Minas Gerais

paredes erguidas e a cobertura executada, mediante declaração do interessado, podendo ser efetuada vistoria "in loco", se necessário.

§3º - Diante da existência de processo administrativo em andamento, o interessado não precisará requerer expressamente a aplicação da presente Lei ao caso concreto, devendo o responsável pela análise de projetos realizar a aplicação da presente Lei.

§4º - Nos casos em que exista risco para a segurança das pessoas, a Prefeitura Municipal de Caxambu poderá exigir obras de adequação para garantir maior estabilidade, segurança, higiene, salubridade, permeabilidade e acessibilidade, devendo sua execução começar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, independentemente do prazo fixado para a regularização final.

Art.5º - Os interessados na regularização de edificações nos termos desta Lei deverão requerê-la junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal, apresentando:

I – peças gráficas, compostas de plantas e corte, em 03 (três) vias, constando declaração assinada pelo proprietário e pelo profissional habilitado sob as penas da lei, quanto à veracidade das informações, sobretudo da fiel configuração do terreno e das construções existentes, identificando-se as partes a regularizar e outras informações necessárias para a análise técnica da unidade competente;

II – Cópia de documento de propriedade ou posse do imóvel;

III – ART ou RRT de projeto, com comprovante de pagamento;

IV – Declaração, firmada pelo responsável técnico, que ateste as condições de habitabilidade do imóvel;

V – Declaração de anuência do proprietário confrontante, nos casos de abertura para iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa. (Anexo I).

VI – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel. (caso exista matrícula para o terreno)

VII – Laudo de estabilidade da edificação, emitido por profissional devidamente habilitado (caso a autoridade fiscal julgue necessário.)

2 R



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU

Estado de Minas Gerais

Art.6º - A regularização das edificações nos termos desta Lei não implicará no reconhecimento do uso irregular da edificação que deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento do uso praticado, de conformidade com a legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art.7º - A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura Municipal, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art.8º - A regularização de que trata a presente Lei somente será concedida se a construção apresentar condições mínimas de habitabilidade, sobretudo, em relação à existência e funcionamento de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, colocação de portas e janelas.

Art.9º - Na regularização do imóvel não ocorrerá a incidência de multa.

Art.10 - A cobrança de taxas e/ou emolumentos e ou impostos sobre as edificações que forem regularizadas pela presente Lei se dará de acordo com o estabelecido nas leis que estiverem em vigor na época da regularização.

Art.11 - O prazo para oferecimento de recursos, referentes a decisões quanto à aplicação da presente Lei, será de 10 (dez) dias.

Parágrafo Único - O prazo para análise do recurso será de 30 (trinta) dias.

Art.12 - Os processos em tramitação na Prefeitura Municipal de Caxambu à data da publicação desta Lei serão analisados em conformidade com a presente Lei, desde que já possuam protocolada toda a documentação solicitada no art. 3º.

7 R



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU

Estado de Minas Gerais

Art.13 - A presente Lei será aplicável aos pedidos de regularizações já existentes, bem como aos pedidos de regularização que derem entrada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, após publicação da presente Lei, podendo ser prorrogada uma única vez pelo mesmo prazo.

§1º - No caso de projeto de regularização indeferido anteriormente, deverá o interessado requerer reanálise do projeto nos termos da presente Lei.

Art.14 - Para os fins desta Lei entende-se por clandestino a obra existente e que não conta com nenhuma licença concedida pelo Município.

Art.15 - Para os fins desta Lei entende-se por irregular a obra existente que foi edificada em desacordo com o projeto inicialmente aprovado pelo Município.

Art.16 - Para a regularização de imóvel de que trata a presente Lei o interessado deverá apresentar a ART ou RRT de projeto bem como o projeto arquitetônico elaborado por profissional devidamente habilitado no respectivo órgão de classe.

Art.17 - Para emissão de Habite-se, em se tratando de imóvel Comercial, Residencial de Uso Misto e Residencial Multifamiliar, poderá ser exigido apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (- AVCB-MG, nos termos da Legislação Estadual Vigente.

Art.18 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Caxambu (MG), 17 de fevereiro de 2021.


DIOGO CURI HAUEGEN
Prefeito Municipal


LUIZ HENRIQUE DIÓRIO DE SOUZA

Secretário Municipal de Administração e Finanças Interino CRAS