

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 240 /

“AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS A PROCEDER A REGULARIZAÇÃO DO USO, DESMEMBRAMENTO E EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Sérgio Antônio Carvalho de Azevedo, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO DE USO

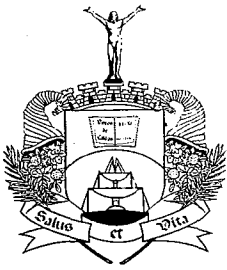
Seção I

Das disposições preliminares

Art. 1º Para os fins específicos desta Lei Complementar e, de acordo com o disposto na Lei Complementar n. 92, de 26 de dezembro de 2007, somente serão admitidas regularizações dos seguintes usos:

- I - residencial;
- II - comercial ou serviços;
- III - industrial;
- IV - misto;
- V - rural.

Art. 2º Os usos das edificações já estabelecidos até a data da publicação desta Lei Complementar, respeitados os critérios desta Lei Complementar, poderão ser regularizados desde que tenham condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso, observando-se os parâmetros definidos na Lei Complementar n. 92 de 2007 como referência de regularidade.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

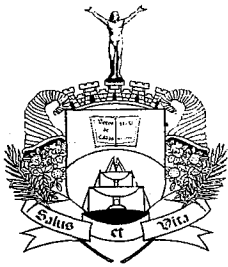
§ 1º O prazo para protocolar os requerimentos de regularização dos usos irregulares das edificações, será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º As providências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 3º Os requerimentos de regularização de uso deverão ser apresentados ao protocolo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para análise, acompanhados da seguinte documentação:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da empresa, solicitando a regularização do uso;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - no caso de imóvel alugado, cópia do contrato de locação e documento autorizando o uso a ser regularizado, reconhecida a firma do proprietário da edificação em cartório;
- IV - documentação que comprove o início de sua atividade no local até a data de publicação desta Lei Complementar;
- V - no caso de estabelecimento em edificações coletivas, documento assinado com anuência expressa de todos os proprietários do imóvel em que se localizem, ou do síndico, quando houver administração condominial.
- VI - cópia do contrato social e suas alterações;
- VII - declaração cadastral devidamente preenchida;
- VIII - cópia do cartão do CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) da empresa.

§ 1º Quando se tratar de atividade instalada em imóvel alugado, a regularização do uso poderá ocorrer independentemente da regularização da edificação, desde que seja apresentado laudo atestando a segurança do imóvel, bem como comprovante de protocolo para regularização da edificação na situação atual, realizado pelo proprietário, sem prejuízo do cumprimento da exigência em relação aos pareceres favoráveis citados no Art. 6º, se for o caso, e em conformidade às exigências do Corpo de Bombeiros.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

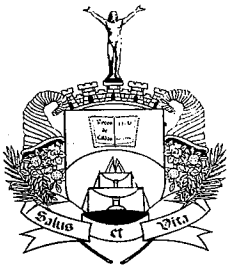
§ 2º Alvarás provisórios porventura existentes em decorrência de irregularidades na edificação, desde que de uso conforme, poderão obter o alvará definitivo, hipótese em que deverá ser apresentado laudo atestando a segurança do imóvel, bem como comprovante de protocolo para regularização da edificação na situação atual, realizado pelo proprietário, sem prejuízo do cumprimento da exigência em relação aos pareceres favoráveis citados no art. 6º, se for o caso, e em conformidade às exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 4º A Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano analisará as especificidades dos processos de regularização de uso, levando em conta os critérios técnicos legais e as medidas mitigadoras, ambos previstos na Lei Complementar n. 92 de 2007.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização do uso para a obtenção de alvará de funcionamento as atividades que:

- I - estiverem localizadas em parcelamento do solo irregular;
- II - estiverem localizadas sobre logradouros ou terrenos públicos sem a devida autorização legislativa e não precedida de prévia licitação;
- III - estiverem localizadas em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos;
- IV - sejam consideradas poluentes, segundo critérios estabelecidos pelo Departamento de Meio Ambiente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e demais legislações pertinentes;
- V - gerem transtornos na circulação viária devido às suas características de implantação, a critério da Secretaria Municipal de Defesa Social;
- VI - estiverem localizadas em Áreas de Preservação Permanente ou com qualquer pendência junto aos órgãos ambientais;
- VII - estiverem localizadas em faixas de domínio de rodovias;
- VIII - apresentarem restrições urbanísticas que proíbam atividades comerciais.

Parágrafo único. O Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas – CONDEPHACT-PC deverá se manifestar sobre o uso em edificações que sejam tombadas, inventariadas ou estejam em processo de tombamento pelo órgão competente do Município, opinando pelo deferimento ou não do pleito.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 6º A regularização dos alvarás de funcionamento estará sujeita aos pareceres favoráveis, licenciamentos e aprovações pelos órgãos e departamentos envolvidos, conforme os tipos de repercussões definidos na Seção II, art. 27, da Lei Complementar n. 92 de 2007 e, quando for o caso, pelo CONDEPHACT, Vigilância Sanitária e Secretaria Municipal de Serviços Públicos.

Art. 7º Os requerimentos de regularização de usos irregulares que não forem passíveis de aprovação serão comunicados aos seus proprietários ou responsáveis, com o apontamento das irregularidades, para que sejam tomadas as providências cabíveis.

Parágrafo único. Caso estes usos irregulares apresentem algum risco para a comunidade, deverá ser encaminhada a documentação aos órgãos competentes, imediatamente após verificado o risco iminente de caráter público.

Art. 8º Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização do uso, a atividade deverá ser imediatamente suspensa, após finalizado o prazo estabelecido por esta Lei Complementar.

Seção II

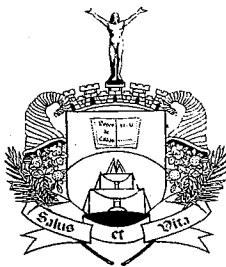
Do cálculo da multa pelo uso irregular

Art. 9º Fica estabelecida a aplicação de multa para fins de regularização de usos, baseada na Área Ocupada pela Atividade a Regularizar - Aui, Unidade Fiscal do Município - UFM e Índice Multiplicador – IM, conforme tabela disposta no § 1º deste artigo, aplicando-se a fórmula: $Aui \times (UFM \times IM) = \text{valor da multa em reais}$, onde:

I - Aui = área do imóvel com uso irregular em metros quadrados, destinada ao funcionamento de estabelecimento em desacordo com a legislação vigente;

II- UFM = Unidade Fiscal do Município;

III- IM = índice multiplicador, onde se identifica o Grupo de Uso da atividade pretendida, na linha horizontal da tabela do IM, conforme classificado no Anexo V da Lei Complementar n. 92 de 2007 e seu correspondente Grupo de Uso em que se localiza a empresa, na coluna vertical onde se encontra o Índice Multiplicador – IM.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º Em casos de empresas com mais de uma atividade para o cálculo da multa, deverá ser utilizado o Grupo de Uso Não Conforme, que possua a atividade mais restritiva, para classificação na seguinte tabela IM, sendo que os cálculos não serão acumulativos ou somados, aplicando-se apenas uma vez:

GRUPO DA ATIVIDADE PRETENDIDA \ GRUPO DE USO DA VIA	I	II	III	IV	V	VI	VII
I	-	2	4	6	8	10	12
II	-	-	2	4	6	8	10
III	-	-	-	2	4	6	8
IV	-	-	-	-	2	4	6
V	-	-	-	-	-	2	4
VI	-	-	-	-	-	-	6
VII	10	10	10	10	10	10	-

Tabela do Índice Multiplicador – IM.

§ 2º Se ocorrer uma situação em que a tabela de que trata o § 1º deste artigo não se aplica, será utilizado o fator IM único de grandeza 10 (dez) para aplicação na fórmula estabelecida neste artigo.

Art. 10. O valor de que trata o art. 9º desta Lei Complementar será recolhido após comunicação da Prefeitura Municipal, informando que o requerimento de regularização está em condições de ser aceito, ficando a aprovação final e a emissão do alvará de funcionamento condicionada a apresentação do comprovante de pagamento da multa, de acordo com o disposto no art. 9º desta Lei Complementar.

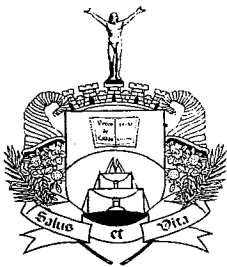
CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Seção I

Das disposições preliminares

Art. 11. Esta Lei Complementar estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações concluídas até a data de publicação desta Lei



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Complementar, observado o disposto no § 3º ou excepcionalmente no § 4º deste artigo, que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

§ 1º O prazo para protocolar os projetos de regularização das edificações clandestinas ou irregulares será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º As providências que se fizerem necessárias para o cumprimento de diligências determinadas pelo setor competente, visando o encerramento do processo, deverão ser atendidas pelos interessados no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data de publicação desta Lei Complementar.

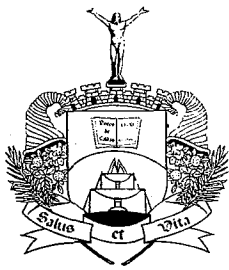
§3º Para fins desta Lei Complementar, considera-se edificação concluída aquela com alvenaria concluída, paredes concluídas, laje de cobertura ou cobertura executadas, contrapiso concluído e passeio público concluído.

§ 4º Excepcionalmente, no caso de imóveis com alvenarias concluídas, laje de cobertura ou cobertura executada, mas que não atendam as exigências de que trata o § 3º deste artigo, em virtude de notificação e embargo comprovados pelo procedimento fiscal datado, no máximo, até a data de publicação desta Lei Complementar, a edificação poderá ser concluída até a aprovação do projeto de regularização, respeitado o prazo estabelecido no § 2º deste artigo.

§ 5º Para fins de aplicação deste artigo, a comprovação da conclusão da edificação até a data de publicação desta Lei Complementar, na forma prevista no § 3º deste artigo, será feita mediante a apresentação obrigatória de um dos seguintes documentos:

- I - lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal;
- II - imagem de satélite com referência de data;
- III - procedimento fiscal que enquadre o imóvel no § 3º deste artigo;
- IV - relatórios fotográficos com registro de data que possa ser aferida nas configurações do aparelho de captação ou quaisquer outros meios que comprovem de forma inconteste a data estabelecida.

Art. 12. Para efeito da aplicação do disposto nesta Lei Complementar, as citações nela contidas referentes aos critérios e parâmetros de ocupação do solo e ao macrozoneamento, correspondem ao definido na Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Poços de Caldas e dá outras providências, e na Lei n. 5.488, de 30 de



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

dezembro de 1993, que aprova o Plano Diretor do Município de Poços de Caldas e dá outras providências.

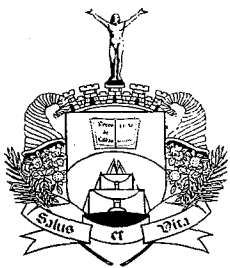
Art. 13. Os requerimentos para regularização de edificação deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para análise pela Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo, acompanhados da seguinte documentação:

- I - requerimento padrão assinado pelo proprietário e responsável técnico pelo levantamento, solicitando a regularização da edificação à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com a apresentação de certidão com, no máximo, 2 (dois) anos de sua emissão, anexando, se necessário, outro documento que comprove a posse do imóvel;
- III - comprovação da existência da edificação, conforme § 5º do art. 11 desta Lei Complementar;
- IV - ISSQN do profissional responsável pelo projeto;
- V - projeto completo incluindo áreas já regularizadas quando for o caso;
- VI - arquivo digital contendo o projeto em formato pdf;
- VII - quadro de áreas das unidades autônomas quando for o caso.

Art. 14. Todos os projetos a serem apresentados deverão possuir cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU, ou ainda, Termo de Responsabilidade Técnica emitido pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais de Minas Gerais – CRT-MG, para a aprovação final do projeto, devendo estar assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal, comprovando as anotações de Responsabilidade Técnica em conformidade com o estabelecido no Decreto nº 9.532 de 2009 e suas alterações e o recolhimento das taxas devidas.

Art. 15. A Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderá exigir outros documentos que venham dirimir dúvidas quanto aos projetos de regularização em tramitação.

Art. 16. Não serão passíveis de regularização as edificações que:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- I - estiverem localizadas sobre logradouros públicos ou terrenos públicos não cedidos, ou que avancem sobre eles, exceto beirais ou balanços com dimensão máxima de até 80 cm (oitenta centímetros), para beirais e 1,20 (um metro e vinte) para balanços, desde que, no caso de beirais, providos de calhas e condutores devidamente ligados às redes de águas pluviais;
- II - estiverem localizadas em áreas que sofreram parcelamento do solo irregular;
- III - estiverem localizados em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos;
- IV - estiverem em faixa de domínio das rodovias;
- V – apresentarem restrições urbanísticas grafadas no projeto de loteamento aprovado ou na matrícula do Serviço Único Registral de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas – MG.

Parágrafo único. Os balanços a regularizar, a que se refere o inciso I deste artigo, serão passíveis de recolhimento de multa por área irregular cujo cálculo será idêntico aos casos de ocupação de recuo frontal, no entanto, não serão computados como área construída não gerando direito adquirido em caso de reforma, demolição e reconstrução.

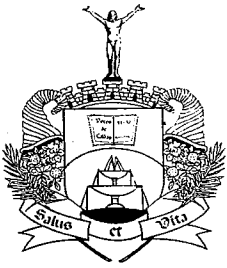
Art. 17. Serão passíveis de regularização, desde que sejam emitidos, quando necessário, os devidos licenciamentos e aprovações nos órgãos e departamentos envolvidos, edificações tombadas, inventariadas ou em processo de tombamento pelo órgão competente do Município, devendo ser encaminhada a documentação ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas – CONDEPHACT-PC para manifestação.

Seção II

Da regularização de caráter social

Art. 18. Mediante protocolo de requerimento será regularizada a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cujo total não ultrapasse 70m² (setenta metros quadrados) de área construída.

§ 1º Para as edificações de que trata este artigo não serão cobrados quaisquer tipos de multa referente à regularização pretendida, salvo se:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

I - estiverem enquadradas nas situações de que trata o inciso I do art. 16 desta Lei Complementar;

II - contrariarem a legislação federal ou estadual vigente;

III - o proprietário do imóvel for possuidor de mais de um lote no Município.

§ 2º Os processos de regularização de que trata esta Seção serão de responsabilidade da Secretaria Municipal de Promoção Social.

§ 3º Para a regularização deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº. 92 de 2007 como referência de regularidade.

Seção III

Das multas de edificações

Art. 19. Os valores das multas serão recolhidos após comunicação da Prefeitura Municipal informando que o requerimento de regularização está em condições de ser aceito, ficando a aprovação final e a emissão do Habite-se ou certidão de construção condicionada à apresentação do comprovante do respectivo pagamento.

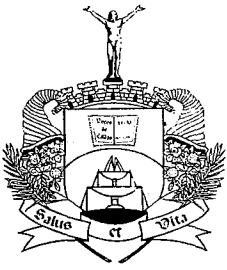
Art. 20. A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e classificação da edificação, conforme previsto na Seção IV deste Capítulo.

§ 1º A multa a ser paga pela regularização da edificação corresponderá ao somatório dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei Complementar.

§ 2º Para os imóveis que já tenham sido objeto de regularização onerosa decorrente de legislações anteriores, a multa a ser paga para regularização será o dobro do valor total calculado convencionado na Seção IV deste Capítulo.

§ 3º Para os imóveis que já tenham sido objeto de Notificação Preliminar, de acordo com o Decreto Municipal nº 9532 de 2009, a multa a ser paga para regularização onerosa será 50% (cinquenta por cento) maior do que o valor total calculado convencionado na Seção IV deste Capítulo.

§ 4º Para os imóveis que já tenham sido objeto de embargo/interdição, de acordo com o Decreto Municipal nº 9532 de 2009, a multa a ser paga para regularização onerosa será o dobro do valor total calculado convencionado na Seção IV deste Capítulo.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Seção IV

Do cálculo das multas para edificações

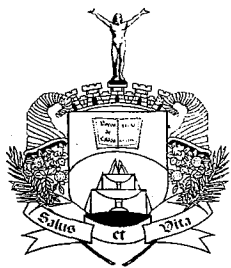
Art. 21. Para efeito de cálculo das multas será adotado o Valor Venal atualizado do metro quadrado do lote, estabelecido na Planta de Valores Genéricos por Faixas, a ser informado pela Divisão de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda e também, em alguns casos, a Unidade Fiscal do Município – UFM.

Art. 22. O não atendimento ao art. 9º da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre o Coeficiente de Aproveitamento, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa, que será calculada em 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno multiplicado pela área irregular em metros quadrados.

Art. 23. O não atendimento ao art. 10 da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre a Taxa de Ocupação, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa que será calculada em 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno multiplicado pela área irregular em metros quadrados.

Art. 24. O não atendimento ao art. 11 da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre o Gabarito das Edificações, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa que será calculada em 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos, a partir da altura máxima que a edificação pode atingir em determinado macrozoneamento, não podendo ultrapassar 4m (quatro metros) da altura máxima prevista para cada macrozoneamento.

Parágrafo único. Em se tratando de macrozoneamentos em Zonas de Proteção Especial - ZPEs, serão passíveis de regularização os gabaritos excedentes nos macrozoneamentos definidos como ZPE I, II e III, de acordo com a Lei n. 5.488 de 1994, mediante o recolhimento de multa, calculada em 50% (cinquenta por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos, a partir da altura máxima que a edificação pode atingir no macrozoneamento, não podendo ultrapassar 4m (quatro metros) da altura máxima prevista para este macrozoneamento.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 25. A regularização do Gabarito por desobediência ao art. 23 da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre a obrigatoriedade do uso do elevador, será passível de regularização adequando-se a edificação para instalação deste, mesmo que invada áreas reservadas a afastamentos laterais ou de fundo e recuo frontal.

§ 1º Quando a regularização de que trata o caput redundar nas invasões referidas, também serão aplicadas as multas de que trata o art. 27 desta Lei Complementar.

§ 2º Os casos cuja instalação do elevador demonstre-se totalmente inexecutável, mediante justificativa tecnicamente fundamentada pelo Responsável Técnico, serão avaliados pelo Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que poderá dispensá-la.

Art. 26. O não atendimento ao art. 12 da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre a Taxa de Permeabilidade será passível de regularização, mediante o recolhimento de multa que será calculada utilizando a fórmula $VAP = 35 \times UFM \times APF$, onde:

I - VAP = valor em reais resultante do cálculo da fórmula;

II - UFM = Unidade Fiscal do Município;

III - APF = área permeável faltante em metros quadrados.

Art. 27. O não atendimento aos artigos 13, 15, 16 e 17 da Lei Complementar nº 92 de 2007, que dispõem sobre o recuo Frontal, Afastamentos Laterais e Fundos mínimos e distância entre unidades, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa que será calculada em 15% (quinze por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume irregular em metros cúbicos de invasão, a partir da limitação imposta.

Art. 28. O não atendimento aos artigos 19, 20 e 21 da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõem sobre o número mínimo de Vagas para Estacionamento de Veículos, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa que será calculada pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 3 (três) vezes o valor venal do metro quadrado do terreno.

Art. 29. O não atendimento ao art. 14 da Lei Complementar n. 92 de 2007, que dispõe sobre a construção de Guaritas, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa que será calculada em 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno multiplicado pela área irregular em metros quadrados.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 30. Para o cálculo da multa a que se refere o inciso I do art. 16 desta Lei Complementar, que trata do beiral sobre logradouro público até o comprimento máximo de 80 cm (oitenta centímetros) e que atenda a definição de beiral do Anexo I da Lei Complementar n. 92 de 2007, será passível de regularização mediante o recolhimento de multa que será calculada em 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno multiplicado pela área irregular em metros quadrados.

Art. 31. Os imóveis situados em áreas cujo grupo de uso definido pela Lei Complementar n° 92 de 2007 que seja correspondente ao Grupo I – Unifamiliar, e que possuem mais de uma unidade residencial construída, poderão ser regularizados com base no disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de análise do disposto no caput deste artigo, poderão ser regularizadas todas as unidades construídas e existentes, atendidos os requisitos desta Lei Complementar em cada lote considerado Unifamiliar, mediante o recolhimento de multa que será calculada em 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno multiplicado pela área em metros quadrados da unidade irregular.

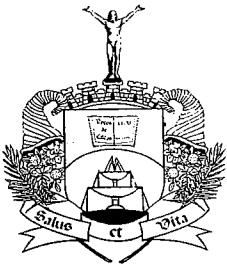
CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO

Seção I

Das disposições preliminares

Art. 32. Serão passíveis de regularização mediante o pagamento de multa, os desmembramentos de lotes oriundos de parcelamentos regulares, aprovados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, que foram subdivididos posteriormente à sua aprovação e não atendem as testadas, relação profundidade/testada e áreas mínimas estabelecidas pela Lei Complementar n° 92 de 2007, bem como as condições definidas pela Lei Complementar n. 18, de 30 de agosto de 2000, desde que obedecida a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que permite a testada mínima de 5m (cinco metros) e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º O prazo para protocolar os projetos de desmembramento irregulares de lotes será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º Para fins de regularização, não será admitido desmembramento que resulte em lote vago.

§ 3º Somente poderão ser desmembrados os lotes que possuírem edificações devidamente regularizadas ou em processo de regularização junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 4º A apresentação dos projetos deverá atender ao padrão exigido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, visando garantir a perfeita compreensão das informações.

§ 5º As providências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 6º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a regularização de desmembramento que gere desconformidades de outros parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar nº 92 de 2007, estará sujeita às multas estabelecidas nesta Lei Complementar, conforme o parâmetro desrespeitado.

§ 7º Somente poderão ser aceitas regularizações de desmembramentos de lotes que possuírem testadas para via oficial, acesso independente e divisão física consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 33. Não serão passíveis de regularização parcelamentos onde conste como restrição urbanística a não divisão de lotes.

Seção II

Do cálculo das multas para desmembramento

Art. 34. O cálculo do valor da multa para fins de regularização de desmembramento de lotes que não atendem as testadas e área mínima estabelecidas pela legislação municipal vigente, observará o percentual de 30% (trinta por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, estabelecido na Planta de Valores Genéricos por Faixas e será obtido pelas fórmulas elencadas neste artigo, conforme caso específico.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º No caso da irregularidade ter se dado pela área, os valores das multas serão expressos em reais e obtidos utilizando a fórmula $Ali \times Vv \times P =$ valor da multa em reais, onde:

I - Ali = área faltante em metros quadrados para atendimento ao Anexo II da Lei Complementar n. 92 de 2007, para cada lote resultante do desmembramento;

II - Vv = valor venal atual do m² (metro quadrado) do terreno, estabelecido pela Planta de Valores Genéricos por Faixas;

III - P = percentual atribuído para o cálculo conforme o disposto no caput deste artigo.

§ 2º No caso da irregularidade ter se dado pela testada ou pela relação profundidade/ testada, os valores das multas serão expressos em reais e obtidos utilizando a fórmula $Ati \times Vv \times P =$ valor da multa em reais, onde:

I - Ati = área obtida pelo produto da dimensão da testada que falta para atendimento ao Anexo II da Lei Complementar n. 92 de 2007, pela profundidade média do lote, em metros quadrados;

II - Vv = valor venal atual do m² (metro quadrado) do terreno estabelecido pela Planta de Valores Genéricos por Faixas;

III - P = percentual atribuído para o cálculo conforme o caput deste artigo.

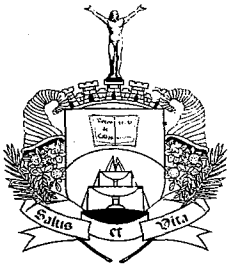
§ 3º Nos casos previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo, o valor total da multa será o somatório dos valores obtidos pela irregularidade de cada lote.

§ 4º Nos casos em que a irregularidade do lote resultante se der tanto pela área quanto pela testada será adotada a situação que apresentar a maior área para efeito de cálculo do valor da multa.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. O valor das multas para fins de regularização das edificações, desmembramentos e usos poderá ser quitado em cota única com 10% (dez por cento) de desconto ou parcelada, mediante o firmamento de termo de parcelamento, da seguinte forma:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

I - as multas poderão ser parceladas em até 24 (vinte e quatro) vezes, sendo que o valor da parcela não poderá ser inferior a 54 (cinquenta e quatro) Unidades Fiscais do Município – UFM's;

II - o atraso do pagamento de 2 (duas) parcelas determinará o cancelamento do parcelamento e o débito remanescente será imediatamente encaminhado para inscrição na Dívida Ativa do Município de Poços de Caldas.

Parágrafo único. Os valores referentes às multas para regularização de edificações, desmembramentos e usos de imóveis destinados a templos de qualquer culto, partidos políticos, inclusive suas fundações, entidades sindicais dos trabalhadores, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, deverão ser reduzidos em 90% (noventa por cento), sendo aplicadas as regras deste artigo para a sua quitação.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano publicará no Diário Oficial do Município, edital para convocação de eventuais interessados na impugnação, informando os processos que estiverem protocolados para aprovação por esta Lei Complementar:

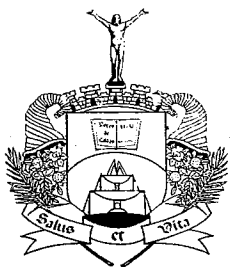
I- quanto ao uso: a razão social, nome fantasia e endereço da empresa para eventuais impugnações dos processos em tramitação, cujo prazo será de 30 (trinta) dias corridos;

II- quanto ao desmembramento e edificações: o endereço do imóvel e se é para fins de desmembramento ou regularização da edificação, para eventuais impugnações dos processos em tramitação, cujo prazo será de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º Qualquer cidadão poderá manifestar impugnação de processos em andamento, fundamentado nas diretrizes da legislação vigente.

§ 2º A manifestação de que trata o § 1º deste artigo será apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que analisará as razões da impugnação requerida e, havendo necessidade, solicitará pareceres de outros órgãos, podendo indeferir o processo de regularização.

§ 3º Dentro do prazo estabelecido nos incisos do caput deste artigo, fica garantido o direito de protocolar na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, eventuais impugnações, que deverão conter o endereço do requerente e exposição dos motivos que o levaram a solicitar o impedimento da regularização onerosa pretendida.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 37. A regularização de uso de que trata esta Lei Complementar fica condicionada ao atendimento dos níveis de ruído e poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

Art. 38. Constatadas a qualquer tempo divergências nas informações apresentadas ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de ser tornada nula a regularidade pretendida e aplicadas às sanções cabíveis.

Art. 39. Os processos de regularização de edificações porventura já protocolados e arquivados na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderão ser enquadrados nesta Lei Complementar, mediante requerimento do interessado, proprietário ou responsável técnico do projeto.

Art. 40. A regularização de que cuida esta Lei Complementar não implica em reconhecimento pela Prefeitura Municipal da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 41. Para garantir a consecução dos objetivos desta Lei Complementar, competirá ao Poder Público promover sua divulgação por todos os meios possíveis.

Art. 42. Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, a partir da data de publicação desta Lei Complementar, para que processos em tramitação pela Lei Complementar 162, de 29 de dezembro de 2014 e pela Lei Complementar 177 de 29 de dezembro de 2015 sejam finalizados, após o qual será indeferido.

Parágrafo único. Caso requerido pelo interessado dentro deste prazo, o processo poderá ser enquadrado nas regras ora estabelecidas para fins de regularização.

Art. 43. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 19 DE MAIO DE 2023.

SÉRGIO ANTÔNIO CARVALHO DE AZEVEDO

Prefeito Municipal