



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 5.317 /

"AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS A PROCEDER A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, A CONCEDER ALVARÁS ESPECIAIS DE FUNCIONAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

SEÇÃO I

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

ART. 1º - Poderão ser regularizadas, nos termos desta lei, as edificações semi-concluídas ou concluídas, até a data de sua publicação, desde que tenham condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

PARÁGRAFO ÚNICO - Excetua-se ao disposto no "caput" deste artigo as edificações que:

- I - estejam localizadas nos logradouros ou terrenos públicos não cedidos ou que avancem sobre eles exceto beirais de cobertura;
- II - abriguem atividade de mineração, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos;
- III - sejam tombadas ou preservadas pela legislação pertinente;
- IV - estejam situadas em áreas de proteção de mananciais;
- V - tenham sua regularização impugnada por quaisquer dos proprietários de terrenos limítrofes ou por mais de 33% (trinta e três por cento) dos demais proprietários de terrenos situados em um raio de 40,00m (quarenta metros) de cada um dos vértices do terreno do interessado.

ART. 2º - Entende-se por edificação semi-concluída aquela em que a área a ser regularizada esteja, na data da publicação desta lei, com as paredes erguidas, laje de cobertura impermeabilizada e/ou

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 2 -

LEI Nº 5.317 -CONTINUAÇÃO /

cobertura executada (telhado).

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de obras em andamento, reformas, ampliações ou projetos modificativos que se enquadrem no "caput" deste artigo, a regularização poderá ser obtida juntamente com o alvará, respeitadas as competências e atribuições vigentes.

ART. 3º - Os pedidos de regularização deverão ser apresentados na Secretaria de Planejamento e Coordenação e serão por ela analisados quando for o caso.

ART. 4º - Para os efeitos desta lei, as edificações se classificam em:

- I - as que abrigam qualquer uso, mesmo misto, com área construída igual ou inferior a 100 m² (cem metros quadrados), exceto edificações destinadas a postos de abastecimento de combustíveis, oficinas e indústrias;
- II - as que abrigam uso residencial unifamiliar, qualquer que seja a área construída;
- III - as que abrigam qualquer uso, mesmo misto com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

ART. 5º - A regularização das edificações de que trata o inciso I do artigo anterior, ocorrerá sem qualquer ônus, mediante a apresentação de:

- I - solicitação do interessado;
- II - planta baixa, locação, cortes e fachadas;
- III - comprovação de anotação de responsabilidade técnica A.R.T.-CREA;
- IV - cópia do documento que confirme a propriedade do imóvel.

§ 1º - Os casos de regularização que já se encontrarem protocolados na prefeitura Municipal até a data de publicação desta lei, serão enquadrados no disposto no artigo anterior e o certificado de regularização enviado pelo correio, no endereço do requerente.

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 3 -

LEI Nº 5.317 - CONTINUAÇÃO /

§ 2º - A Prefeitura Municipal manterá uma equipe de cadastro para atender aos casos em que houver comprovada impossibilidade econômica de elaboração de plantas exigidas, devidamente atestada pela Secretaria de Saúde e Bem Estar Social.

ART. 6º - A regularização das edificações de que trata o inciso II do art. 4º, serão concedidas mediante a apresentação de:

- I - solicitação do proprietário;
- II - documento de propriedade do imóvel;
- III - peças gráficas contendo planta baixa, cortes, fachadas, localização, projetos complementares quando necessários;
- IV - comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;
- V - comprovação de recolhimento de:
 - a) Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza referente a 1991, quando for o caso;
 - b) taxa de construção vigente na época da regularização;
 - c) multas de acordo com o estipulado no art. 7º desta lei.

ART. 7º - Para fazer jus à regularização proposta por esta lei, ficam estabelecidas as seguinte multas:

- I - 02 (duas) UFPCs para cada metro quadrado de construção irregular;
- II - 02 (duas) UFPCs para cada metro quadrado de garagem a menor que o exigido pela legislação.

PARÁGRAFO ÚNICO - O valor de que trata este artigo será recolhido após comunicação da Prefeitura de que o pedido de regularização está em condições de ser aceito.

ART. 8º - As regularizações das edificações de que trata o inciso III, do art. 4º desta lei, serão efetuadas mediante a apresentação dos documentos relacionados no art. 6º e dependerão de análise e deliberação da Comissão Técnica da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

§ 1º - A Comissão Técnica de regularização am

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 4 -

LEI Nº 5.317 - CONTINUAÇÃO /

lisará caso a caso os processos de que trata o "caput" deste artigo, e levará em conta, dentre outros critérios:

- I - as condições de segurança da edificação, especialmente para as edificações de uso coletivo, ouvido, se necessário, o Corpo de Bombeiros;
- II - o grau de interferência nas edificações vizinhas;
- III - as áreas destinadas a estacionamento, especialmente nas edificações de uso coletivo e/ou situadas em vias de pouca capacidade de tráfego.

ART. 9º - Antes de qualquer regularização, a Secretaria de Planejamento e Coordenação publicará Edital na imprensa informando quanto ao processo respectivo e observará prazo de 30 (trinta) dias para eventuais impugnações pelos proprietários vizinhos.

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO DE USO

ART. 10 - Fica a Prefeitura Municipal, através dos órgãos competentes, autorizada a emitir alvarás especiais de funcionamento para atividades que estejam funcionando irregularmente, desde que obedecidas as seguintes condições:

- I - já estejam comprovadamente em atividade antes da promulgação desta lei;
- II - tenham anuência expressa de todos os proprietários do imóvel em que se localizem, no caso de estarem estabelecidas em edificações coletivas, sem prejuízo do disposto no inciso IV do art. 11 desta lei;
- III - apresentem perfeitas condições de segurança e regularidade com as demais exigências legais aplicáveis a cada caso.

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 5 -

LEI Nº 5.317 - CONTINUAÇÃO /

ART. 11 - Não poderão se beneficiar do disposto nesta Seção as seguintes atividades:

- I - as consideradas poluentes, segundo critérios do CODEMA;
- II - as instalações em locais destinados a garagens, salvo se o imóvel apresentar outra área para estacionamento;
- III - as que, por suas características de implantação, gerem transtornos a nível de circulação viária, a critério da Secretaria de Planejamento e Coordenação;
- IV - as que tenham funcionamento impugnado por quaisquer dos proprietários de terrenos limítrofes, ou por mais de 33% (trinta e três por cento) dos demais proprietários de terrenos situados em um raio de 40,00 (quarenta metros) de cada um dos vértices do terreno do interessado.

ART. 12 - Para requerer a regularização o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação:

- I - requerimento solicitando a regularização;
- II - cópia do contrato social;
- III - comprovante de quitação das obrigações junto à Fazenda Municipal, referentes ao exercício de 1991, quando for o caso;
- IV - comprovação de funcionamento anterior à data de publicação desta lei, preferencialmente através do cartão do CGC no caso de estabelecimentos prestadores de serviço e da Inscrição Estadual no caso de estabelecimentos industriais e/ou comerciais;
- V - comprovação do recolhimento da multa nos termos do art. 15.

ART. 13 - As atividades que não se enquadrarem no disposto desta lei terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizar sua situação, findo o qual deverão ser embargadas pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 6 -

LEI Nº 5.317 - CONTINUAÇÃO /

ART. 14 - Os alvarás especiais concedidos terão prazos de validade pré-estabelecidos por 2 (dois) anos, e havendo revisão da legislação de Uso e Ocupação do Solo após a aprovação do Plano Diretor, os que continuarem não se enquadrando no disposto na nova legislação poderão não ser renovados, se esta assim o estabelecer, ou ter direito a uma única prorrogação por mais 2 (dois) anos, se da mesma forma a lei referida o conceder.

PARÁGRAFO ÚNICO - Vencido o prazo do alvará especial das atividades mencionadas neste artigo, o proprietário deverá tomar as providências necessárias para sua regularização estando o mesmo, caso contrário, sujeito às penalidades previstas na legislação específica.

ART. 15 - Considerando o caráter especial desse tipo de alvará, fica estabelecida uma multa anual de 0,04 (quatro centésimos) de UFPC por metro quadrado de área destinada ao estabelecimento da atividade irregular.

ART. 16 - As solicitações de Alvará de Funcionamento em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, de estabelecimentos que venham a ser considerados irregulares poderão ser analisados segundo os parâmetros por esta estabelecidos, desde que o interessado apresente os demais documentos relacionados no art. 11.

ART. 17 - Antes da expedição do alvará especial, a Secretaria de Planejamento e Coordenação publicará Edital na imprensa, informando quanto ao processo respectivo, e observará prazo de 30 (trinta) dias para eventuais impugnações pelos proprietários vizinhos.

SEÇÃO III

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 18 - A regularização de que cuida esta lei fica condicionada ao atendimento dos níveis de ruído e poluição ambiental, e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a Legislação pertinente.

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 5.317 - CONTINUAÇÃO /

- 7 -

ART. 19 - Constatada, 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, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

ART. 20 - A regularização de que cuida esta lei não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote.

ART. 21 - A Prefeitura poderá, quando for o caso, e ouvida a Comissão Técnica da Secretaria de Planejamento e Coordenação, exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança do uso da edificação, a higiene, a salubridade, ficando sobrestado o andamento do processo de regularização durante o prazo concedido para a execução das obras.

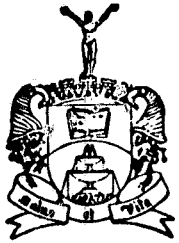
ART. 22 - A Prefeitura poderá, ouvida a Comissão Técnica, exigir a averbação em escritura do interessado, de cláusulas que salvaguardem o interesse público, para proceder a determinadas regularizações.

ART. 23 - O prazo para a apresentação de documentos, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 60 (sessenta) dias a contar da sua entrada em vigor, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias.

ART. 24 - A regularização da edificação efetuada nos termos desta lei não implica o reconhecimento da regularidade de uso instalado no imóvel, assim como a regularização do uso não implica no reconhecimento da regularidade da edificação.

ART. 25 - Ficará a cargo da Comissão Técnica da Secretaria de Planejamento e Coordenação propor decretos ou normas para regulamentação desta lei, estabelecer diretrizes de procedimento, dirimir dúvidas, analisar casos omissos quanto à aplicação de toda a legislação de regularização de edificações, tomar as providências correlatas, principalmente no que se refere aos pólos geradores de tráfego, edificações especiais, edificações que abriguem uso não conforme, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo e edificações localizadas em faixas "non aedificandi".

...



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- 8 -

LEI Nº 5.317 - CONTINUAÇÃO /

ART. 26 - Doravante, quaisquer edificações exce-
tuadas as enquadradas na presente lei, que venham a ser aprovadas, excepcional-
mente fora dos dispositivos da lei de Uso e Ocupação do Solo, terão de reco-
lher antecipadamente as seguintes multas:

I - 16 (dezesseis) UFPCs para cada metro quadrado de construção ir-
regular;

II - 16 (dezesseis) UFPCs para cada metro quadrado de garagem a me-
nor que a exigida pela legislação.

ART. 27 - Serão isentas das penalidades desta
lei, as construções irregulares ou clandestinas e alvarás especiais de funcio-
namento que tiveram aprovação através de lei específica.

ART. 28 - As quantias resultantes da aplicação
desta lei recolhidas aos cofres públicos, serão, preferivelmente, destinadas
às obras dos Programas de Habitação mantidos pelo Município.

ART. 29 - Revogadas as disposições em contrá-
rio, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 31 DE DEZEMBRO DE 1992.

SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO

Prefeito Municipal