



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 /

“AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS A PROCEDER A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E ALVARÁS DE FUNCIONAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Paulo César Silva, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1º. Com o objetivo de dar prosseguimento à implementação do Plano Diretor do Município, as edificações clandestinas ou irregulares perante as diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 92/2007, que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Poços de Caldas e dá outras providências”, serão passíveis de regularização, uma vez atendidas as condições mínimas de habitabilidade e demais exigências contidas nesta lei.

§ 1º. Os interessados deverão protocolar os projetos de regularização de edificações clandestinas ou irregulares até 30 de dezembro de 2009, impreterivelmente.

§ 2º. As diligências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo que for fixado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, não podendo, de espécie alguma, ultrapassar 18 (dezoito) meses, contados da data final estabelecida no parágrafo primeiro deste Artigo.

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, as edificações deverão estar concluídas até a data da publicação desta lei, sendo assim consideradas aquelas com condições de habitabilidade, com as paredes concluídas, laje de cobertura impermeabilizada ou cobertura executada, cumpridas as seguintes exigências:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 2 /

- I - instalações prediais executadas e funcionando de acordo com as normas do Departamento Municipal de Eletricidade e Departamento Municipal de Água e Esgoto;
- II - alvenaria concluída;
- III - piso concluído;
- IV - passeio público concluído;
- V - esquadrias devidamente instaladas e em condições de funcionamento com o seu devido fechamento.

Art. 3º. Os pedidos de regularização deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, para análise da Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo, acompanhados da seguinte documentação:

- I - requerimento assinado pelo proprietário solicitando a regularização da edificação à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - 03 (três) cópias do projeto a ser regularizado, contendo:
 - a) planta;
 - b) cortes;
 - c) fachadas;
 - d) implantação e cobertura;
 - e) croqui de localização;
 - f) comprovante de aprovação dos projetos complementares, quando necessários, de acordo com o artigo 4º desta lei;
 - g) memorial descritivo, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, preenchida por profissional devidamente habilitado, atestando a estrutura da edificação a ser regularizada;
 - h) comprovante de recolhimento de guia referente a regularização da edificação.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 3 /

Parágrafo único. Todos os projetos a serem apresentados deverão estar carimbados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG e assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal, comprovando a anotação de Responsabilidade Técnica e recolhimento das taxas devidas.

Art. 4º. Será exigida a apresentação das liberações dos projetos complementares, em conformidade com o estabelecido nos Artigos 13 a 17 do Decreto 9532/09.

Art. 5º. Todos os projetos a serem regularizados deverão ser avaliados pela Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, que emitirá critérios que deverão ser observados quanto ao grau de interferência das edificações a serem regularizadas nos projetos urbanísticos em desenvolvimento no Município, ouvidos os setores envolvidos.

Art. 6º. A Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente analisará os processos de regularização e levará em conta os seguintes critérios técnicos e legais:

- I - condições de segurança da edificação, especialmente para as edificações de uso coletivo, ouvido, se necessário, o Corpo de Bombeiros;
- II - grau de interferência nas edificações vizinhas;
- III - áreas destinadas a estacionamento, especialmente nas edificações de uso coletivo, comercial, de prestação de serviços e industrial;
- IV - localização das edificações e o seu impacto quanto à vizinhança e quanto à geração de tráfego em vias de pouca capacidade e fluidez de trânsito;
- V - áreas destinadas à implantação de projetos urbanos, como sistema viário, edificações públicas, abastecimento, saneamento e outros previstos para o desenvolvimento do Município.

Parágrafo único. A Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente poderá exigir documentos que venham dirimir e esclarecer dúvidas quanto aos projetos de regularização em tramitação.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 4 /

Art. 7º. Não serão passíveis de regularização as edificações que:

- I - estiverem localizadas nos logradouros públicos, ou terrenos públicos não cedidos, ou que avancem sobre eles, exceto beirais com dimensão máxima de até 0,80m (zero vírgula oitenta metros), desde que providos de calhas e condutores devidamente ligados às redes de águas pluviais;
- II - estiverem localizadas em Áreas de Preservação Permanente, devendo ser encaminhada a documentação ao Departamento de Meio Ambiente, sendo que o projeto somente poderá ser regularizado depois de sanadas as irregularidades perante aos órgãos ambientais;
- III - estiverem localizadas em áreas que sofreram parcelamento do solo irregulares;
- IV - estiverem localizadas em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos.

Parágrafo único. Para o caso descrito no inciso IV, as obras de edificações não serão regularizadas e, caso venham a sofrer desapropriação, somente será avaliado e pago o valor da área sem a edificação irregular.

Art. 8º. Serão passíveis de regularização, desde que sejam emitidos os critérios especiais e, quando necessário, os devidos licenciamentos e aprovações nos órgãos e departamentos envolvidos, as seguintes edificações:

- I - tombadas 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 emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização;
- II - que abriguem atividades de mineração, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos, e indústrias de qualquer porte, devendo ser encaminhada a documentação ao Departamento de Meio Ambiente, para emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 5 /

- III - que abriguem atividades que emitam ruídos, devendo ser encaminhada a documentação ao Departamento de Meio Ambiente, para a realização de vistoria e emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização;
- IV - que abriguem atividades de produção e consumo de alimentos, devendo ser encaminhado aos órgãos responsáveis pelo respectivo controle, para emissão de parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização.

Art. 9º. 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 e áreas mínimas estabelecidas pela Lei Complementar Municipal nº 92/2007, bem como as condições definidas pela Lei Complementar nº 18, de 31 de agosto de 2000, desde que obedecida a Lei Federal n. 6.766/79, que permite a testada mínima de 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados).

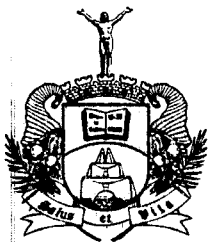
§ 1º. Para fins de regularização, não será admitido desmembramento que resulte em lote vago.

§ 2º. Somente poderão ser desmembrados os lotes que possuírem edificações devidamente regularizadas junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

§ 3º. A apresentação dos projetos deverá atender ao padrão exigido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, visando garantir a perfeita compreensão das informações.

§ 4º. Não serão passíveis de regularização parcelamentos onde conste como restrição urbanística a não divisão de lotes.

§ 5º. Os proprietários de obras de edificações deverão providenciar a correção dos registros destas no Cartório de Registro de Imóveis, devendo a Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente encaminhar a regularização à Divisão de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, para atualização cadastral.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 6 /

Art. 10. No caso de obras de reformas ou ampliações que estejam em andamento, o prazo para protocolar os projetos será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação desta lei.

§ 1º. Para os fins desta lei, obras de reformas ou ampliações em andamento são aquelas que estão sofrendo acréscimo ou decréscimo na área construída da edificação, alteração na distribuição dos espaços internos ou alterações nos acabamentos e materiais construtivos, conservando ou não o mesmo uso.

§ 2º. Deverá ser solicitada a regularização da edificação e do uso quando a reforma ou ampliação estiver sendo executada para fins de mudança de uso da edificação.

Art. 11. A Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente publicará edital informando a localização da regularização da edificação ou subdivisão pleiteada, devendo ser observado o prazo de 30 (trinta) dias corridos para eventuais impugnações dos processos em tramitação pelos proprietários vizinhos da edificação ou dos lotes subdivididos.

Art. 12. Os valores das multas serão recolhidos após comunicação da Prefeitura Municipal, através de carta com aviso de recebimento, informando que o pedido de regularização está em condições de ser aceito, ficando a aprovação final e a emissão do habite-se condicionada à apresentação do comprovante do respectivo pagamento.

Art. 13. Os projetos de edificações irregulares que não forem passíveis de aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente serão encaminhados aos seus proprietários ou responsáveis técnicos, através de correspondência com aviso de recebimento, com o apontamento da irregularidade, para que sejam tomadas as providências cabíveis .

Parágrafo único. Caso estes projetos de edificações irregulares apresentem algum risco para a comunidade, deverão ser encaminhados aos órgãos competentes, imediatamente depois de verificado o risco iminente.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 7 /

Art. 14. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização da edificação e do uso, a infração estará sujeita as penalidades desta lei.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO DE USO

Art. 15. Para os fins específicos desta lei, e de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 92/2007, os usos das edificações no Município de Poços de Caldas se classificam em:

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

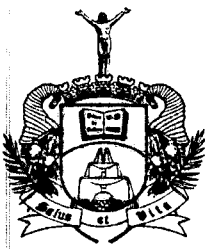
Art. 16. Os usos das edificações até a data da publicação desta lei, respeitados seus critérios, poderão ser regularizados, desde que tenham condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

§ 1º. O prazo para protocolar os projetos de regularização de uso de edificações clandestinas ou irregulares será de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de publicação desta lei.

§ 2º. As diligências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo que for fixado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, não podendo ultrapassar 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de publicação desta lei.

Art. 17. Os pedidos de regularização de uso deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, para análise, acompanhados da seguinte documentação:

- I - requerimento assinado pelo proprietário, solicitando a regularização do uso da edificação à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 8 /

- II - cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - no caso de imóvel alugado, deverá ser anexada cópia do contrato de locação do imóvel e documento autorizando o uso a ser regularizado do imóvel, reconhecida a firma do proprietário da edificação em cartório;
- IV - laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, aprovando o uso a ser regularizado, e, quando necessário, os critérios a serem utilizados para a regularização;
- V - documentação que comprove sua atividade antes da promulgação desta lei;
- VI - comprovante de recolhimento de guia referente à regularização do uso da edificação;
- VII - no caso de estabelecimento em edificações coletivas, apresentar documento assinado com anuência expressa de todos os proprietários do imóvel em que se localizem ou do síndico, quando houver administração condominial, desde que com firma reconhecida em cartório;
- VIII - cópia do contrato social;
- IX - declaração cadastral devidamente preenchida;
- X - a regularização do uso está condicionada à regularização da edificação em que esteja localizada;

Art. 18. A Divisão de Controle de Parcelamento e Uso do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente analisará as especificidades dos processos de regularização de uso, levando em conta os seguintes critérios técnicos e legais:

- I - condições de segurança da edificação levando-se em conta a proposta de uso, especialmente nas edificações de uso coletivo;
- II - grau de interferência do uso nas edificações vizinhas;
- III - áreas destinadas a estacionamento, especialmente nas edificações de usos coletivo, comercial, de prestação de serviços e industrial;
- IV - localização das edificações e os impactos que o uso causará na vizinhança e na geração de tráfego em vias de pouca capacidade e fluidez de trânsito;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 9 /

- V - compatibilidade dos usos a serem regularizados em áreas destinadas a implantação de projetos urbanos como sistema viário, edificações públicas, obras de abastecimento, saneamento e outros previstos para o desenvolvimento do Município;
- VI - compatibilidade do uso em edificações que sejam tombadas ou estejam em processo de tombamento pelo órgão competente do Município.

Art. 19. Não serão passíveis de regularização do uso para a obtenção de alvará de funcionamento as atividades que:

- I - estiverem localizadas em áreas que sofreram parcelamento do solo irregulares;
- II - estiverem localizadas nos logradouros ou terrenos públicos não cedidos ou que avancem sobre eles para efetivarem o seu funcionamento;
- 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 e demais legislações pertinentes;
- V - estiverem instaladas em locais destinados a garagem;
- VI - gerem transtornos na circulação viária devido às suas características de implantação, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- VII - estiverem localizadas em imóveis objetos de concessão, oriundos de programas habitacionais municipais ou similares, caso o concessionário ainda não tenha título de propriedade do imóvel;
- VIII - estiverem localizadas em Áreas de Preservação Permanente ou com qualquer pendência junto ao órgão ambiental.

Art. 20. A regularização dos alvarás de funcionamento, estará sujeita a pareceres favoráveis, licenciamentos e aprovações pelos órgãos e departamentos envolvidos, conforme os tipos de repercussões definidos na Seção II, do Art. 27, da Lei Complementar 92/07, e se os usos:

- I - estiverem implantados em edificações tombadas ou que estejam em processo de tombamento pelo órgão competente do Município, devendo ser encaminhado ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas – CONDEPHACT-PC;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 10 /

- II - estiverem ligados a atividades de mineração, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos, devendo ser encaminhado ao Departamento de Meio Ambiente, que emitirá parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização e licenciamento;
- III - emitirem ruídos, devendo ser encaminhado ao Departamento de Meio Ambiente, que realizará a vistoria, emitirá parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização;
- IV - estiverem ligados a atividades de produção e consumo de alimentos, devendo ser encaminhado aos órgãos responsáveis pelo respectivo controle para emissão de critérios para a regularização.

§ 1º. Os pareceres favoráveis à regularização e emissão de alvarás de funcionamento não implicam em aceitação da edificação como ela se apresenta, podendo a regularização do uso estar condicionada a modificações e adequações destas edificações exigidas pelos órgãos competentes, que deverão ser cumpridas nos prazos por eles estipulados.

§ 2º. O não cumprimento das exigências nos prazos determinados implica na não regularização do uso e aplicação das penalidades previstas nesta lei.

Art. 21. Antes da expedição do alvará de funcionamento, a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente publicará edital informando quanto ao processo respectivo, e observará o prazo de 30 (trinta) dias para eventuais impugnações pelos proprietários vizinhos.

Art. 22. O valor de que trata o art. 28 desta lei será recolhido após comunicação da Prefeitura Municipal, através de carta com aviso de recebimento, de que o pedido de regularização estará em condições de ser aceito, ficando a aprovação final e a emissão do alvará de funcionamento condicionada a apresentação dos seguintes comprovantes:

- I - comprovante de pagamento das multas de acordo com o art. 28 desta lei;
- II - comprovante de pagamento do ISSQN, quando abrigar atividades de prestação de serviços.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 11 /

Art. 23. Os pedidos de regularização de usos irregulares das edificações que não forem passíveis de aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente serão encaminhados aos seus proprietários ou responsáveis técnicos, através de correspondência com aviso de recebimento, 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 depois de verificado o risco iminente de caráter público, para as providências cabíveis.

Art. 24. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização do uso, a infração estará sujeita às penalidades desta lei.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E ISENÇÕES

Art. 25. As infrações aos dispositivos desta lei serão sancionadas com as seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo de obra;
- III - interdição de edificação;
- IV - demolição;
- V - cancelamento do alvará de funcionamento.

§ 1º. A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas no *caput* deste artigo e a aplicação de uma não prejudica que outra seja aplicada cumulativamente.

§ 2º. A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta lei e das legislações pertinentes.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 12 /

§ 3º. Aplica-se, subsidiariamente à presente lei, no que concerne às infrações e penalidades, o disposto no Código de Posturas Municipais, instituído pela Lei nº 2.427/76 e suas modificações posteriores.

§ 4º. As multas constantes no inciso I deste artigo poderão ser parceladas a critério da Secretaria Municipal de Fazenda, desde que nenhuma das parcelas consecutivas seja inferior ao valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais).

Art. 26. Fica estabelecida a aplicação de multa para fins de regularização das edificações, cujos critérios e valores serão definidos em Decreto do Executivo, baseados na área a regularizar e no valor venal do metro quadrado.

§ 1º. Quando se fizer necessário, poderá a Divisão de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda solicitar laudos de avaliação à Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas, que deverá nomear uma Comissão de Avaliação de Bens, composta de técnicos habilitados da área para auxiliarem nos trabalhos.

§ 2º. As irregularidades de edificações que já receberam notificação preliminar ou autuação, terão o valor venal acrescido em 100%, para efeito de cálculo do valor da multa.

§ 3º. A regularização para os casos previstos no § 2º deste artigo somente será efetivada mediante prévio pagamento das multas decorrentes do processo de autuação, bem como pagamento da multa para regularização.

Art. 27. Fica estabelecido o percentual de 10% (dez por cento) do valor venal do lote para o cálculo da multa referente ao artigo 9º desta lei.

Art. 28. Fica estabelecida a aplicação de multa para fins de regularização de usos, cujos critérios e valores serão definidos em Decreto do Executivo, baseados na área ocupada pela atividade a regularizar e no valor venal do metro quadrado.

Parágrafo único. Fica estabelecido o percentual de 10% (dez por cento) do valor venal do lote para o cálculo da multa referida no caput deste artigo.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 13 /

Art. 29. As penalidades dispostas nos incisos II a V do artigo 25 desta lei serão aplicadas depois de esgotado o prazo de que trata o artigo 22 do Código de Posturas Municipais, sem que o infrator tenha cumprido a notificação preliminar.

Art. 30. As edificações a serem regularizadas serão embargadas tão logo seja verificado:

- I - o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação ou do uso;
- II - execução de modificações na edificação sem a aprovação da regularização;
- III - ausência do projeto de regularização aprovado e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes, no local da obra;
- IV - edificação ou instalação executada de maneira a por em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;
- V - prejuízos ao interesse público devidamente apurados, nas instalações e no seu funcionamento.

§ 1º. A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena do embargo.

§ 2º. Não sendo cumprido o previsto no parágrafo anterior, será efetuado o embargo e lavrado o respectivo auto, podendo o responsável pela obra apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento do auto de embargo.

§ 3º. Somente após o julgamento do processo de que trata o § 2º deste artigo serão aplicadas as penalidades correspondentes.

§ 4º. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 31. Uma edificação deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme seja verificado:

- I - uso e ocupação de edificação em desconformidade com os critérios emitidos pelos órgãos e departamentos pertinentes para a regularização;
- II - utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura a ser regularizado.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 14 /

§ 1º. Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, através do auto de interdição.

§ 2º. O Município, através de órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco à vida ou à saúde dos moradores ou trabalhadores.

§ 3º. A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Art. 32. A demolição poderá ocorrer das partes em desacordo com os critérios emitidos para a regularização pretendida ou da edificação como um todo, quando se verificar:

- I - o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação ou do uso;
- II - execução de modificações na edificação sem a aprovação da regularização;
- III - edificação ou instalação executada de maneira a por em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;
- IV - prejuízos ao interesse público, devidamente apurados, nas instalações e no seu funcionamento.

Parágrafo único. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 33. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 1º. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção ou regularização.

§ 2º. A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências desta lei e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas, dentro dos prazos determinados pelo órgão competente.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 15 /

Art. 34. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único. Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, fixando prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 35. Não sendo atendida a intimação para a demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

Art. 36. Os usos não passíveis de regularização segundo os critérios dos órgãos e departamentos envolvidos na aplicação desta lei terão os seus alvarás de funcionamento cancelados.

Art. 37. Os valores das multas previstas neste Capítulo e a serem fixados por Decreto serão calculados levando em consideração os seguintes fatores:

- I - localização e valor venal do imóvel;
- II em metros quadrados, a área a ser regularizada.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38. 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.

Art. 39. 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, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 - fl. 16 /

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

Art. 41. A regularização de edificação efetuada nos termos desta lei não implica no reconhecimento da regularidade do uso instalado no imóvel, assim como a regularização do uso não implica no reconhecimento da regularidade da edificação.

Art. 42. Para garantir a consecução dos objetivos desta lei, competirá ao Poder Público, promover sua divulgação por todos os meios possíveis, inclusive mediante campanhas em emissoras de rádio e inserção de mensagens nas faturas de água e energia elétrica.

Art. 43. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 06 DE JULHO DE 2009.


PAULO CÉSAR SILVA
Prefeito Municipal