

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
LEI COMPLEMENTAR Nº 162 /

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DENTRO DO PERÍMETRO URBANO NO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Eloísio do Carmo Lourenço, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

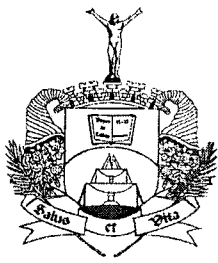
Art. 1º. Esta lei complementar estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações concluídas até a data de sua publicação, que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

§ 1º. Para os fins desta lei complementar, considera-se edificação concluída aquela com condições de habitabilidade, com paredes concluídas, laje de cobertura impermeabilizada e/ou cobertura executada, cumpridas as seguintes exigências:

- I. instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas em condições de funcionamento;
- II. alvenaria concluída;
- III. piso concluído;
- IV. esquadrias instaladas e em condições de funcionamento.

§ 2º. Os proprietários de edificações cuja obra foi embargada pelo Município por estarem em desacordo com os parâmetros urbanísticos definidos na Lei Complementar nº 92, de 28/12/2007, poderão solicitar a regularização, desde que apresentem a documentação referente à paralisação das obras por ordem do Município, devendo cumprir todas as exigências contidas na presente lei complementar.

Art. 2º. Para efeito da aplicação do disposto nesta lei complementar, as citações nela contidas, referentes a parâmetros de ocupação do solo e a zoneamento, correspondem ao definido na Lei Complementar nº 92, de 28 de



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 162 - fl. 2 /

dezembro de 2007, que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Poços de Caldas e dá outras providências”, e na Lei Complementar 74, de 29 de dezembro de 2006, que “Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Poços de Caldas, nos termos da Lei Federal nº10.257/2001, altera, revoga e acrescenta dispositivos à Lei nº 5.488, de 4 de janeiro de 1.994, e dá outras providências.”

Parágrafo único. O disposto nesta lei complementar não se aplica aos imóveis situados em áreas fora do perímetro urbano, em Zona Rural, em zonas de Proteção Ambiental e aquelas que possuam qualquer tipo de acautelamento no sentido de proteção do Patrimônio Histórico, ressalvadas as hipóteses previstas no parágrafo único do art. 3º desta lei complementar .

CAPÍTULO II **DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

Seção I **Das Disposições Gerais**

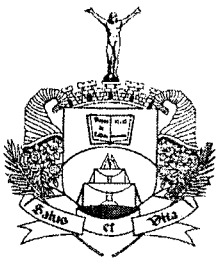
Art. 3º. É passível de regularização toda edificação urbana que não esteja localizada nas áreas definidas no parágrafo único do art. 2º desta lei complementar.

Parágrafo único. Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

- I. situadas em áreas de preservação dentro do Município previstas em lei;
- II. tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;
- III. destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 4º. Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta lei complementar, edificação que:

- I. esteja implantada em área de risco, em área considerada “non aedificandi” e em áreas destinadas à implantação de sistema viário projetado, nos termos da legislação urbanística;
- II. esteja *sub judice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
LEI COMPLEMENTAR Nº 162 - fl. 3 /

Art. 5º. A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e classificação da edificação, excetuando-se as situações previstas na Seção II desta lei complementar.

§ 1º. A multa a ser paga pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta lei complementar.

§ 2º. Em caso de regularização de edificação residencial horizontal, a multa a ser paga não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º. Para os imóveis que já tenham sido objeto de regularização onerosa decorrente de legislações anteriores, a multa a ser paga para regularização, para cada tipo de infração, será o dobro do valor convencionado nos artigos 9º a 13 desta lei complementar.

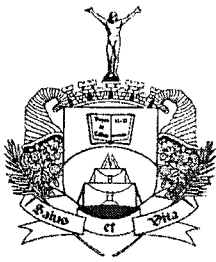
Seção II

Da Regularização de Caráter Social e Pública

Art. 6º. Independentemente de solicitação ou de protocolo de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja metragem não ultrapasse 70m² (setenta metros quadrados) de área construída e o valor venal do imóvel não ultrapasse R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), salvo se:

- I. estiver enquadrada nas situações previstas no parágrafo único do art. 3º desta lei complementar;
- II. estiver enquadrada nas situações de que trata o art. 4º desta lei complementar;
- III. apresentar área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
- IV. contrariar a legislação federal ou estadual vigente;
- V. o proprietário do imóvel for possuidor de mais de um lote no Município.

§ 1º. Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no endereço de entrega da notificação-recibo do IPTU.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 162 - fl. 4 /

§ 2º. Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos nos incisos do *caput* deste artigo, o Certificado de Regularidade, expedido automaticamente, será declarado nulo e serão aplicadas as sanções cabíveis.

§ 3º. Fica cancelada a multa incidente sobre a edificação de que trata o *caput* deste artigo, decorrente da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta lei complementar, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 4º. O disposto no § 3º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam *sub judice*, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 5º. Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo, não serão cobrados quaisquer tipos de multa referente à regularização pretendida.

Art. 7º. Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, havido em razão de herança jacente, independentemente de seu valor, por meio de procedimento simplificado, nos termos do regulamento a ser estabelecido por lei complementar específica.

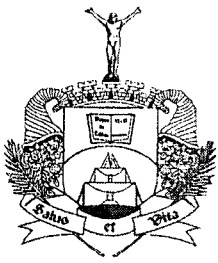
Parágrafo único. Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de multa referente à regularização pretendida.

Seção III

Das Demais Regularizações

Art. 8º. A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento, conforme definido no art. 9º da Lei Complementar nº 92, de 28 de dezembro de 2007, será passível de regularização, mediante o recolhimento de multa a ser calculada da seguinte forma:

- I. 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor venal do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada fora da área central;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
LEI COMPLEMENTAR Nº 162 - fl. 5 /

- II. 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor venal do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na área central.

Art. 9º. O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos, conforme definido nos arts. 13, 14, 15, 16 e 17 da Lei Complementar nº 92, de 28 de dezembro de 2007, será passível de regularização, mediante o recolhimento de multa a ser calculada da seguinte forma:

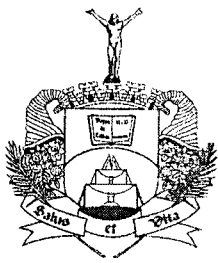
- I. 10% (dez por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada na área central;
- II. 6% (seis por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada fora da área central.

Art. 10. O não atendimento à altura máxima na divisa, conforme definido no art. 11 da Lei Complementar nº 92, de 28 de dezembro de 2007, será passível de regularização, mediante o recolhimento de multa a ser calculada da forma seguinte:

- I. quando a infração à altura máxima na divisa resultar do avanço da edificação sobre os afastamentos laterais ou de fundos, o valor da multa será calculado na forma do art. 9º desta lei complementar;
- II. quando se tratar de muro divisório acima da altura máxima permitida, o valor da multa será calculado pela multiplicação da área do plano vertical excedente por:
 - a) 15% (quinze por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na área central;
 - b) 7,5% (sete e meio por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da área central.

Parágrafo único. Na hipótese de infração aos incisos I e II deste artigo, o valor da multa a ser recolhida equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma dessas infrações.

Art. 11. A edificação construída sem o atendimento à taxa de permeabilidade, conforme definido no art. 12 da Lei Complementar nº 92, de 28 de dezembro de 2007, será passível de regularização, mediante o recolhimento de multa a ser calculada da seguinte forma:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
LEI COMPLEMENTAR Nº 162 - fl. 6 /

- I. 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor venal do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na área central;
- II. 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor venal do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da área central.

Art. 12. O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, conforme definido nos arts. 19, 20 e 21 da Lei Complementar nº 92, de 28 de dezembro de 2007, será passível de regularização, mediante o recolhimento de multa a ser calculada pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor venal do metro quadrado do terreno.

Art. 13. Os parâmetros estabelecidos no art. 10 e 18 da Lei Complementar nº 92, de 28 de dezembro de 2007, serão considerados regularizáveis independentemente da cobrança de multa, desde que calculadas as multas referentes ao não atendimento dos parâmetros estabelecidos nos arts. 8º, 9º, 10, 11 e 12 desta lei complementar, onde couberem.

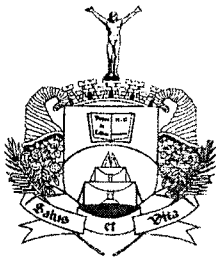
CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Fica o Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica, nos processos de que trata esta lei complementar, para os munícipes que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 15. O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, sem que tenha sido notificado a esse título pela Prefeitura Municipal, será beneficiado com o parcelamento da multa decorrente da regularização em até 60 (sessenta) vezes.

Parágrafo único. As parcelas de que trata o *caput* deste artigo não poderão ser inferiores a 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município - UFM's.

Art. 16. A regularização de edificação decorrente desta lei complementar fica restrita ao imóvel, e não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO
LEI COMPLEMENTAR Nº 162 - fl. 7 /

Art. 17. Atendido ao disposto no art. 1º, o prazo para a adesão à regularização de que trata esta lei complementar será de 12 (doze) meses, contados da publicação do regulamento.

Art. 18. Os processos de regularização de edificações em trâmite na Prefeitura, na data da publicação desta lei complementar, poderão ser analisados segundo os parâmetros desta, desde que o interessado manifeste expressamente sua vontade nesse sentido e atenda aos dispositivos desta lei complementar.

Art. 19. Os procedimentos administrativos necessários à aplicação desta lei complementar serão baixados em regulamento.

Art. 20. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 29 DE DEZEMBRO DE 2014.

ELOÍSIO DO CARMO LOURENÇO
Prefeito Municipal