

# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 11.551 /

**“REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR Nº 162, QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DENTRO DO PERÍMETRO URBANO NO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. A aplicação da Lei Complementar nº 162, que “Dispõe sobre a regularização de edificações dentro do perímetro urbano no Município de Poços de Caldas e dá outras providências”, observará o disposto neste Decreto.

Art. 2º. Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente coordenar os processos de regularização de edificações, com a colaboração da Secretaria Municipal de Promoção Social, no que se refere às regularizações de caráter social, e da Secretaria Municipal de Fazenda, no que diz respeito aos aspectos tributários.

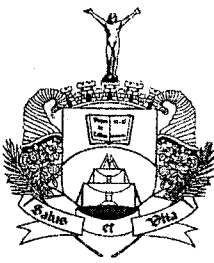
## **CAPÍTULO II**

### **DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção I**

#### **Das condições gerais e impedimentos**

Art. 3º. Para fins de aplicação do art. 1º da Lei Complementar nº 162/2014, a comprovação da existência da edificação até a data de 30 de dezembro de 2014 será feita por meio de um dos seguintes documentos:



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 11.551 - fl. 2 /

- I - lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal;
- II - imagem de satélite com referência de data;
- III - laudo de vistoria ou notificação da PMPC;
- IV - Certidão Negativa de Débitos da obra;
- V - declaração, por escrito, de, no mínimo, dois vizinhos, com firma reconhecida;
- VI - termo de recebimento provisório da obra, no caso de edificações públicas.

Art. 4º. Os acréscimos de área edificada feitos após 30 de dezembro de 2014 não serão passíveis de regularização.

Art. 5º. Será exigida anuência do proprietário do imóvel vizinho para os casos em que a edificação apresente vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50 m das divisas do terreno vizinho, ou 0,75m da perpendicular da divisa.

Art. 6º. Para efeitos de aplicação da Lei Complementar nº 162/2014, considera-se Área Central a área delimitada conforme Anexo I deste Decreto.

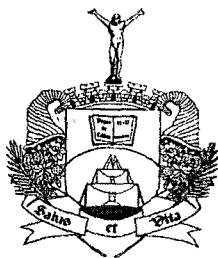
## **Seção II**

### **Dos procedimentos**

Art. 7º. Os processos deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, juntamente com toda documentação relativa a projetos de regularização, em conformidade com o Decreto nº 11.413/2014, à exceção do requerimento padrão e memorial descritivo, cujos modelos específicos constam dos Anexos II e III deste Decreto.

§ 1º. Adicionalmente e devidamente justificado em decorrência da análise de cada caso, poderá (ão) ser exigido (s) documento (s) adicional (is) que se mostre (m) essencialmente necessário (s) para a aprovação da solicitação, a critério do Secretário Municipal.

§ 2º. Os projetos, após devidamente protocolados, serão divididos em três categorias:



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 11.551 - fl. 3 /

- I – Grau 01 - Regularizações de edificações com área construída até 600 m<sup>2</sup> e ou com atividades em funcionamento com alvará provisório;
- II – Grau 02 - Regularizações de edificações com área construída acima de 600 m<sup>2</sup> ou imóveis em processo de inventário;
- III – Grau 03 – Demais casos.

§ 3º. Os prazos em que devem ocorrer a aprovação dos projetos, conforme o grau estabelecido, serão os seguintes:

- I – Grau 01 – aprovação máxima em até 90 dias;
- II – Grau 02 – aprovação máxima em até 150 dias;
- III – Grau 03 – aprovação máxima em até 180 dias.

§ 4º. Caberá dilação dos prazos acima, por decisão do Secretário, quando devidamente justificado pelo setor responsável pela análise e aprovação do projeto ou pelo requerente e seu responsável técnico.

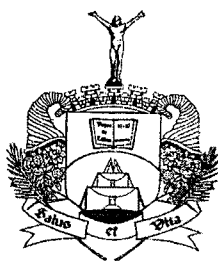
§ 5º. Os processos de regularização havidos em decorrência do presente Regulamento, serão automaticamente extintos e arquivados salvo justificativa devidamente acatada pelo Secretário, caso o requerente ou o responsável técnico, deixe de promover ou praticar atos e diligências a ele requeridas no prazo de trinta dias contados da data da notificação, sendo-lhe facultado a devolução dos documentos anexados ao requerimento inicial mediante solicitação expressa.

§ 6º. Caso seja protocolado novo processo referente a imóvel cujo processo anterior foi indeferido por falta de cumprimento de diligências nos termos do parágrafo anterior, a este será atribuído grau de prioridade 03.

§ 7º. Nos casos em que houver necessidade de manifestação de outros órgãos da administração, a contagem dos prazos previstos no §3º será suspensa.

Art. 8º. Os projetos deverão ser apresentados na forma simplificada, conforme especificado no Decreto nº 11.413, porém com as seguintes complementações:

- I – deverão ser apresentados pelo menos dois cortes esquemáticos, um longitudinal e outro transversal, com suas linhas indicadas na locação



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 11.551 - fl. 4 /

esquemática, sendo permitida a solicitação, por parte do analista, de quantos cortes forem necessários para a compreensão da irregularidade, desde que exigidos na primeira análise;

II – deverá constar nos desenhos hachura diferenciada para as áreas aprovadas e áreas a regularizar, com destaque cromático.

Art. 9º. Os processos somente poderão ser concluídos após a apresentação do comprovante de quitação dos valores e multas eventualmente devidos pelo proprietário ou pelo requerente.

Art. 10. No caso das edificações de que trata o art. 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei Complementar nº 162/2014, a Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento deverá ser consultada.

Parágrafo único. A Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento definirá o formato e as condições necessárias para a regularização das edificações, caso a caso.

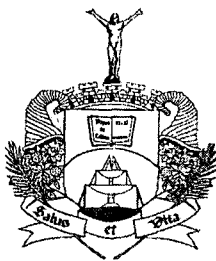
Art. 11. Para fins de aplicação do art. 5º, § 2º, da Lei Complementar nº 162/2014, considera-se edificação residencial horizontal aquela definida no anexo I da Lei Complementar nº 92 de 28 de dezembro de 2007.

Art. 12. Para fins de aplicação do art. 18 da Lei Complementar nº 162/2014, o interessado deverá anexar ao processo em andamento na Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente requerimento específico solicitando o enquadramento do processo administrativo aos termos definidos na referida Lei, além da documentação complementar que porventura ainda não integre o processo.

## **Seção III**

### **Da Regularização de Caráter Social**

Art. 13. Para fins de aplicação do art. 14 da Lei Complementar nº 162/2014, fica a Secretaria Municipal de Promoção Social incumbida de providenciar os levantamentos necessários para a regularização das edificações abrangidas no art. 6º da referida lei.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 11.551 - fl. 5 /

§ 1º. A Secretaria Municipal de Promoção Social, por meio do Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional, fará levantamento das edificações potencialmente enquadradas no artigo 6º da Lei Complementar nº 162/2014, tendo por base os lançamentos do Cadastro Imobiliário Municipal e a situação atual dos imóveis.

§ 2º. Após o levantamento, o Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional encaminhará à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente os seguintes documentos referentes às edificações que de fato se enquadrarem no artigo 6º da Lei Complementar nº 162/2014, para fins de aprovação sumária e emissão do Certificado de Regularidade:

- I - Formulário de Regularização (Anexo IV deste Decreto);
- II - guia de IPTU recente do imóvel;
- III - croqui da área levantada pelos vistoriadores do Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional;
- IV - levantamento fotográfico da edificação.

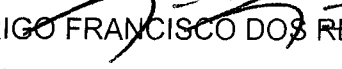
§ 3º. O Certificado de Regularidade é equivalente, para fins de Registro Imobiliário, à Certidão de Construção e Habite-se emitida pelo Poder Executivo.

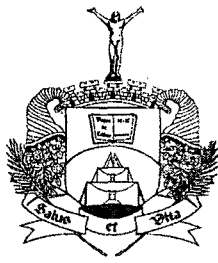
§ 4º. Se for constatado, após o levantamento, que a edificação não se enquadra no art. 6º da Lei Complementar nº 162/2014, o proprietário será comunicado por ofício sobre o impedimento e as providências cabíveis que deverá tomar para a regularização do imóvel.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 04 DE MARÇO DE 2015.

  
ELOSIO DO CARMO LOURENÇO  
Prefeito Municipal

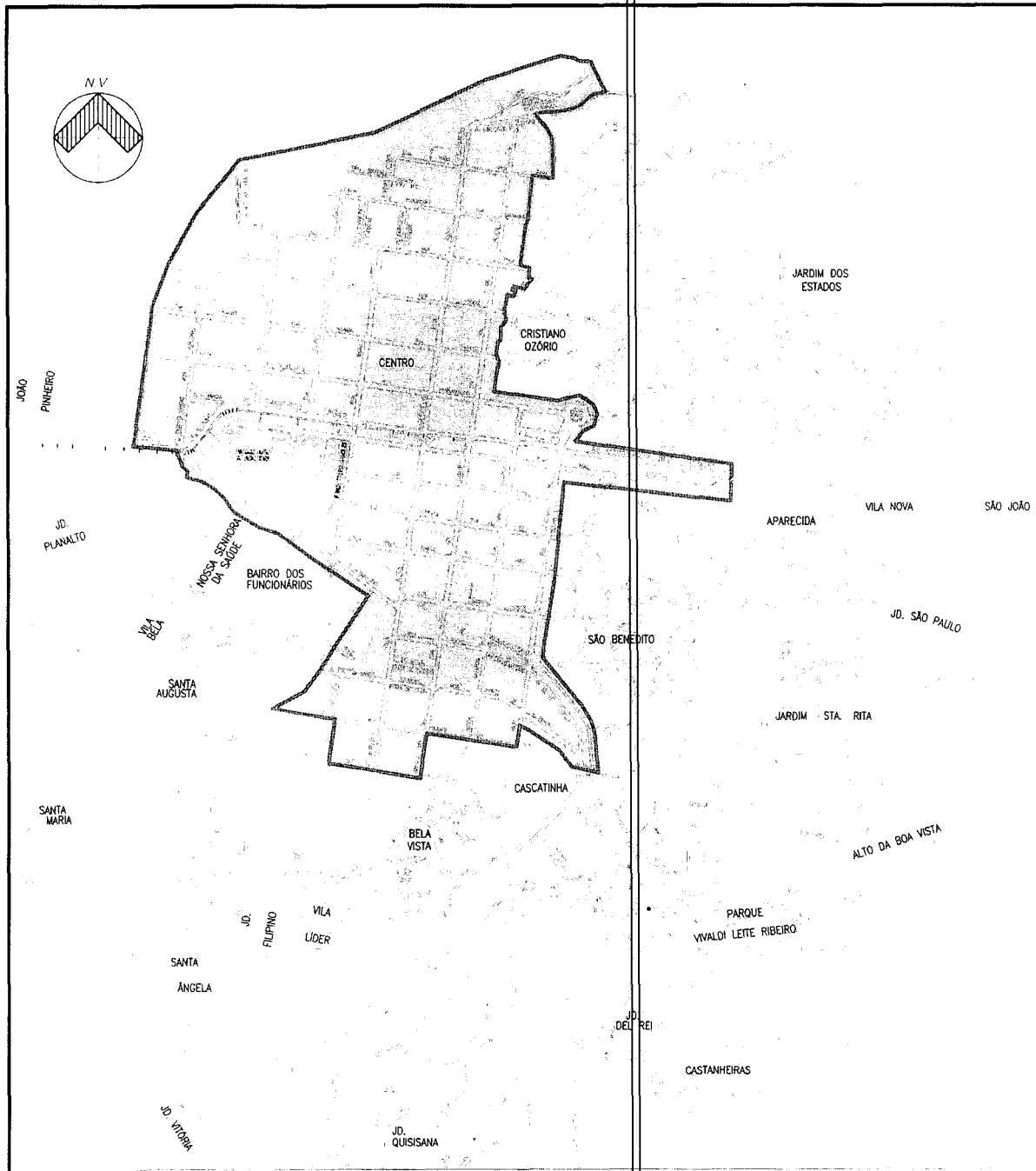
  
RODRIGO FRANCISCO DOS REIS  
Secretário Municipal Interino de Planej.,  
Des. Urbano e Meio Ambiente



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

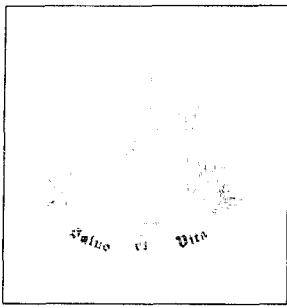
## Anexo I – Mapa Área Central



TÍTULO: **DELIMITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL**

CONTEÚDO: **MAPA DO SISTEMA VIÁRIO DO LOCAL**

Folha:	Escala:	Data:
ÚNICA	1:15.000	02/2015

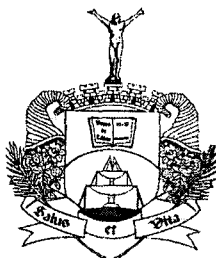


**PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS**  
 PREFEITO: **ELOÍCIO DO CARMO LOURENÇO**  
 VICE-PREFEITO: **NIZAR EL KHATIB**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**  
 EDALMO PORTO RANGEL  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO, DESENV. URBANO E MEIO AMBIENTE  
 MARIA LAURA MATOLLI  
SECRETÁRIA ADJUNTA

AUTOR:  
**LEONARDO S. FRANCISCO**  
TEC. EM EDIFICAÇÕES  
 CREM-MS, 12909/STO

DIRETORA:  
**MARIA CAROLINA NASSIF M. DE PAULA**



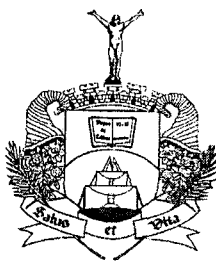
# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## Anexo II – Requerimento Padrão

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE	
<b>REQUERIMENTO</b>	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	Proprietário _____ CPF _____
	Rua _____ N° _____ CEP _____ Quadra _____ Lote _____
	Loteamento _____ Inscrição Cadastral e Código único _____
	Endereço para correspondência: (Rua – N° – Compl. - Bairro - Município – UF – CEP)
<b>DADOS DO ENG°/ARQTO./AGR./TÉCNICO (Quando Aprovação de Projeto e ou Habite-se)</b>	RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PROJETO _____ CPF _____
	Endereço para correspondência: (Rua – N° – Compl. - Bairro - Município – UF – CEP)
	E-mail _____ Telefone/Celular _____
	RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA _____ CPF _____
	Endereço para correspondência: (Rua – N° – Compl. - Bairro - Município – UF – CEP)
	E-mail _____ Telefone/Celular _____
<b>SOLICITAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO ONEROSA – CONFORME LC 162/2014</b>	
Há alvará provisório de funcionamento para atividade no imóvel?	
( ) Sim ( ) Não N° do processo da inscrição de firma: _____	
Imóvel possui mais de 600m² de área construída?	
( ) Sim ( ) Não	
GRAU DE PRIORIDADE ATRIBUÍDO AO PROCESSO PARA FINS DE ANÁLISE (para uso do DCPUS): _____	
É responsabilidade do solicitante preencher adequadamente o requerimento, assim como fornecer os documentos necessários para análise de seu processo. O mesmo declara ter conhecimento e que cumprirá as obrigações legais municipais, estaduais e federais vigentes.	
Assinatura do Responsável Técnico _____	
Assinatura do Proprietário _____	
Assinatura do Responsável pelo Protocolo _____	
Poços de Caldas ____ / ____ / ____.	

O P R O T O C O L O S E R Á A C E I T O M E D I A N T E R E Q U E R I M E N T O P R E E N C H I D O . D A T A D O E A S S I N A D O

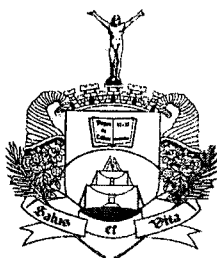


# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## Anexo III – Memorial Descritivo

Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente		
<b>Memorial Descritivo - Projeto Simplificado</b>		
<b>Descrição do tipo de edificação</b>		
<input type="checkbox"/> residencial	<input type="checkbox"/> comercial	<input type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/> misto: Especificar _____
<b>Descrição de áreas</b>		
A regularizar _____ m <sup>2</sup>	Aprovado _____ m <sup>2</sup>	Protocolo _____ Data _____
<b>Numero de unidades autônomas</b>		
_____ residencial	_____ comercial	_____ industrial
<b>Parâmetros em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo:</b>		
Coeficiente de Aproveitamento:	Máx. Permitido: _____	Coef. Atual: _____
Taxa de Ocupação:	Máx. Permitido: _____	Taxa Atual: _____
Gabarito	Máx. Permitido: _____	Existente: _____
Taxa de Permeabilidade	Mín. Permitido: _____	Taxa Atual: _____
Recuo Frontal	Mín. Permitido: _____	Rec. Atual: _____
Afastamentos Laterais	Mín. Permitido: _____	Afast. Atuais: _____
Afastamento Fundos	Mín. Permitido: _____	Afast. Atuais: _____
Vagas de Garagem	Mín. Permitido: _____	Vagas Atuais: _____
<b>Distância Mínima das Aberturas</b>		
Paralela à divisa _____ m.	Perpendicular à divisa _____ m.	
Abertura entre blocos	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	distância mínima _____ m
<b>Subsolo</b>		
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim	Utilização: _____	
<b>Rampas de Acesso à Edificação de veículos/ pedestres</b>		
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim	Inclinação _____ %	
<b>Empreendimento sujeito a Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV)</b>		
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim		
<b>Restrições Ambientais</b>		
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim		
<b>Restrições de Patrimônio Histórico</b>		
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim		
<b>Observações adicionais (campo opcional)</b>		
Declaro estar ciente da legislação em vigor e que são verdadeiras as informações ora prestadas		
Assinatura do Responsável Técnico		Data



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## **Anexo IV – Requerimento de Regularização – Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL**

**Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional**

### **REQUERIMENTO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO SOCIAL, CONFORME LC 162/2014**

Por meio deste requeremos o deferimento da regularização social do imóvel situado à \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, por se enquadrar nos termos do artigo 6º da Lei Complementar nº 162, de 30 de dezembro de 2014, não incidindo sobre o mesmo nenhuma das exceções listadas nos incisos I a V do referido artigo.

O imóvel está lançado em nome de \_\_\_\_\_, e os dados cadastrais constam na cópia do carnê de IPTU em anexo. Apresentamos, também, croqui das áreas levantadas por este departamento, referente à unidade a ser regularizada, e relatório fotográfico, conforme decreto que regulamenta a Lei.

Nada mais havendo por solicitar, assinamos o presente requerimento.

\_\_\_\_\_  
Técnico Responsável pelo Levantamento do Imóvel

\_\_\_\_\_  
Diretor do Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional

Poços de Caldas, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_.