

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 /

“ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS À LEI COMPLEMENTAR Nº 162, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2014, QUE “DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DENTRO DO PERÍMETRO URBANO NO MUNICÍPIO DE POÇOS E 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:

Art. 1º. O Art. 17 da Lei Complementar nº 162, de 30 de dezembro de 2014, que “Dispõe sobre a regularização de edificações dentro do perímetro urbano no Município de Poços e Caldas e dá outras providências” . passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17. Atendido ao disposto no art. 1º, o prazo para a adesão à regularização de que trata esta lei complementar será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da publicação do regulamento.” (NR)

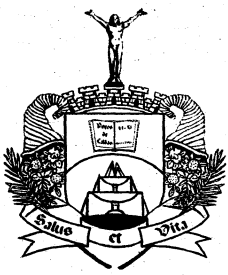
Art. 2º. A Lei Complementar nº 162, de 30 de dezembro de 2014, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 8-A. Os imóveis situados em áreas cujo zoneamento definido pela Lei Complementar nº 92/07 seja correspondente ao Grupo I – Unifamiliar, e que possuem mais de uma unidade construída, poderão ser regularizados com base no disposto nesta Lei Complementar. (AC)

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.” (AC)

Art. 3º. Considerando o interesse público pertinente, a Lei Complementar nº 162, de 30 de dezembro de 2014, fica acrescida de um novo Capítulo IV, alterando-se o atual Capítulo IV para Capítulo V:

“(…)



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 2 /

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO DE USO (AC)

Art. 13-A. Fica a Prefeitura Municipal de Poços de Caldas autorizada a proceder à regularização de uso de imóveis e a conceder os alvarás respectivos, nos termos desta lei complementar. (AC)

Art. 13-B. Para os fins desta lei complementar, os usos das edificações no Município de Poços de Caldas, à luz da Lei Complementar nº 92/2007 e suas alterações, se classificam em (AC):

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

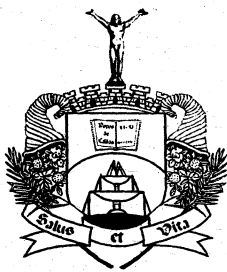
Art. 13-C. Os usos das edificações até a data da publicação desta lei complementar, respeitados seus critérios, poderão ser regularizados, desde que tenham condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso. (AC)

§ 1º. O prazo para protocolar os projetos de regularização de uso de edificações observará o disposto no art. 17 desta lei complementar. (AC)

§ 2º. A não regularização dentro do prazo implicará no embargo das atividades pelos órgãos competentes. (AC)

Art. 13-D. Os pedidos de regularização deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SMP para análise, acompanhados da seguinte documentação: (AC)

- I. requerimento assinado pelo proprietário, solicitando a regularização do uso 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. no caso de imóvel alugado, deverá ser anexada cópia do contrato de locação e documento autorizando o uso a ser regularizado, reconhecida a firma do proprietário da edificação em cartório;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

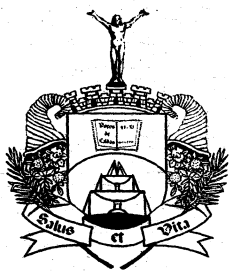
SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 3 /

- 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. *comprovante de recolhimento de guia referente à regularização do uso da edificação;*
- VI. *documentação que comprove sua atividade antes da promulgação desta lei complementar;*
- 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.*

Art. 13-E. O Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente analisará os casos omissos dos processos de regularização de uso, levando em conta os seguintes critérios técnicos e legais: (AC)

- 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;*
- 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.*



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 4 /

Art. 13-F. Não serão passíveis de regularização do uso para a obtenção de alvará de funcionamento as atividades que: (AC)

- 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 Preservação Ambiental - DMA e demais legislações pertinentes;*
- V. estiverem instaladas em locais destinados a garagem;*
- VI. gerem transtornos a nível de circulação viária devido às suas características de implantação, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;*
- VII. VII - tenham a regularização de seu funcionamento impugnada por mais de 30 % (trinta por cento) dos demais proprietários de terrenos situados em um raio de 100,00 m (cem metros), de qualquer ponto da área em que se localize a edificação que abriga o uso passível de regularização, fundamentada em critérios técnicos e legais.*

Parágrafo único. Para o caso descrito no inciso III, somente será avaliado e pago o valor da área e da edificação regular, ficando a Prefeitura Municipal desobrigada de ressarcir aos proprietários os custos com instalações especiais referentes ao uso irregular. (AC)

Art. 13-G. A regularização dos alvarás de funcionamento estarão sujeitos a emissão de critérios especiais e, quando necessários, os devidos licenciamentos e aprovações nos órgãos e departamentos envolvidos, se os usos: (AC)

- I. estiverem impiantados em edificações tombadas ou que estejam em processo de tombamento pelo órgão competente do Município, devendo ser encaminhado a Diretoria de Patrimônio Histórico, Turístico e Artístico Municipal - DPHTAM - para emissão de parecer quanto à compatibilidade do uso e, quando favorável, emitir os critérios para a regularização;*



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 5 /

- 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 Preservação Ambiental, que emitirá parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização e licenciamento;
- III. emitirem ruídos, devendo ser encaminhado ao Departamento de Preservação Ambiental, 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 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 estipulados. (AC)

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

Art.13-H. Ficam estabelecidos os valores das multas em reais, obtidos através do seguinte cálculo: (AC)

$A_{ui} \times V_v \times P = \text{valor da multa em reais}$

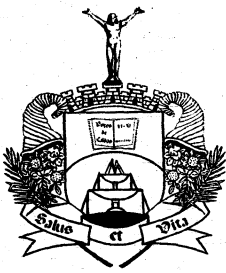
onde:

A_{ui} = **área com uso irregular** do imóvel destinado ao funcionamento do estabelecimento em atividade irregular em desacordo com a legislação vigente;

V_v = **valor venal** do m² (metro quadrado) do terreno, obtido conforme Anexo I (Planta de Valores por Faixas) desta lei complementar;

P = 70 % (setenta por cento) **percentual atribuído** para o cálculo conforme o caput deste artigo.

Art. 13-I. 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. (AC)



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 6 /

Art. 13-J. O valor de que trata o Art.13-H desta lei complementar, 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: (AC)

- I. comprovante de pagamento das multas de acordo com o Art.13-H desta lei complementar;*
- II. comprovante de pagamento do ISSQN, quando abrigar atividades de prestação de serviços, comércio e indústria.*

Art. 13-K. 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 e/ou responsáveis técnicos, através de correspondência com aviso de recebimento, com o apontamento das irregularidades para que sejam tomadas as providências cabíveis. (AC)

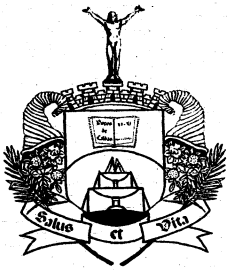
Parágrafo único. Caso estes usos irregulares apresentem algum risco para a comunidade, deverá ser encaminhada a documentação aos órgãos competentes, imediatamente após verificado o risco iminente de caráter público, para as providências cabíveis. (AC)

Art. 13-L. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização do uso, a infração estará sujeita às penalidades desta lei complementar. (AC)

Art. 13-M. As infrações aos dispositivos desta lei complementar serão sancionadas com as seguintes penalidades: (AC)

- 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 neste artigo. (AC)



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 7 /

§ 2º. A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível. (AC)

§ 3º. A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta lei complementar e das legislações pertinentes. (AC)

§ 4º. Aplica-se, subsidiariamente à presente lei complementar no que concerne às infrações e penalidades, o disposto no Código de Posturas Municipais, Lei n. 2.427/76 e suas alterações. (AC)

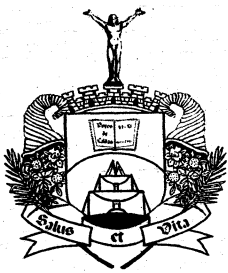
Art. 13-N. As penalidades dispostas nos incisos II a V do Art. 13-M desta lei complementar serão aplicadas após esgotado o prazo de que trata o Artigo 22 do Código de Posturas Municipais, sem que o infrator tenha cumprido a notificação preliminar. (AC)

Art. 13-O. As edificações a serem regularizadas serão embargadas tão logo seja verificado: (AC)

- I. o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação e/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. imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, 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. (AC)

§ 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 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento do auto de embargo. (AC)



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 8 /

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

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

Art. 13-P. Uma edificação deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme seja verificado: (AC)

- 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.

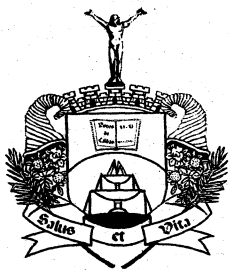
§ 1º. Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, através do auto de interdição. (AC)

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

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

Art. 13-Q. 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: (AC)

- I. o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação e/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. imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, nas instalações e no seu funcionamento.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 9 /

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

Art. 13-R. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município. (AC)

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

§ 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 complementar e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas, dentro dos prazos determinados pelo órgão competente. (AC)

Art. 13-S. 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. (AC)

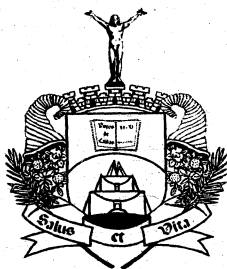
Parágrafo único. Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, fixando prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição. (AC)

Art. 13-T. Não sendo atendida a intimação para a demolição em qualquer caso descrito neste capítulo, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes. (AC)

Art. 13-U. Os usos não passíveis de regularização, segundo os critérios dos órgãos e departamentos envolvidos na aplicação desta lei complementar, terão os seus alvarás de funcionamento cancelados. (AC)

Art. 13-V. A regularização de que cuida esta lei complementar fica condicionada ao atendimento dos níveis de ruído e poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente. (AC)

Art. 13-W. 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. (AC)



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 177 - fl. 10 /

Art. 13-X. A regularização de que cuida esta lei complementar não se aplica em reconhecimento, pela Prefeitura Municipal, da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote. (AC)

Art. 13-Y. A regularização de edificação efetuada nos termos desta lei complementar, não implica no reconhecimento da irregularidade do uso instalado no imóvel, assim como a regularização do uso não implica no reconhecimento da irregularidade da edificação. (AC)

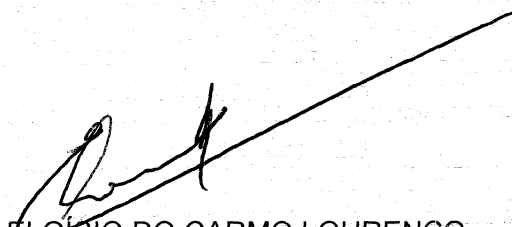
Art. 13. Z. Para efeito do disposto neste Capítulo, a Planta de Valores Por Faixa (Anexo I), será baixada em regulamento. (AC)”

Art. 4º. O Art. 1º da Lei Complementar nº 162, de 30/12/2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Esta lei complementar estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações concluídas até 31/12/2015, que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal. (NR)”

Art. 5º. Esta lei complementar entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 29 DE DEZEMBRO DE 2015.


ELOÍSIO DO CARMO LOURENÇO
Prefeito Municipal