



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

LEI Nº 7.436/2011

Cria o Programa de Regularização Imobiliária Urbana - PROURB, que autoriza o Poder Público a regularizar edificações no Município de Divinópolis, obedecidos os parâmetros especificados nesta Lei.

O povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica criado o Programa de Regularização Imobiliária Urbana - PROURB, que autoriza o Poder Público a regularizar imóveis, nos termos desta Lei.

Art. 2º Para efeitos de aplicação desta Lei, consideram-se imóveis em situação irregular, os imóveis concluídos, assim classificados:

I - imóveis construídos em desacordo com o Código Municipal de Obras (Lei Municipal nº 1.071/73) e/ou com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 2.418/88);

II - imóveis construídos de acordo com o Código Municipal de Obras e a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, porém em desacordo com o projeto aprovado;

III - imóveis construídos de acordo com o Código Municipal de Obras e a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, porém sem aprovação do projeto.

§ 1º As edificações enquadradas no inciso II deste artigo poderão receber o termo de “Habite-se”, desde que sejam providenciadas as alterações introduzidas no projeto anterior, e cobrar-se-á 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa cobrada para o “Habite-se”.

§ 2º As edificações enquadradas no inciso II deste artigo poderão ser aprovadas, e cobrar-se-á 75 % (setenta e cinco por cento) do valor da taxa cobrada para levantamentos regulares.

§ 3º As edificações enquadradas no inciso III deste artigo poderão ser aprovadas, e cobrar-se-á 25 % (vinte e cinco por cento) do valor da taxa cobrada para levantamentos regulares.

§ 4º Para as edificações enquadradas neste artigo os contratantes/ proprietários deverão regularizar a situação do empreendimento no CREA-MG, com base na Lei Federal nº 5.194/66 e Resolução nº 229/77, do CONFEA, contratando profissional habilitado que se responsabilize pelo empreendimento (laudo técnico, projetos de levantamentos e Anotação de Responsabilidade Técnica - ARTs).

Art. 3º Não serão alcançadas, pelos termos desta Lei, as edificações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

I - situadas em Zonas Especiais, assim definidas na Lei Municipal nº 2.418/88, até sua descaracterização ou regulamentação;

II - situadas total ou parcialmente na caixa de logradouros públicos;

III - sem comprovação suficiente de propriedade do imóvel;

IV - situadas em parcelamentos não regularizados;

V - em situação de risco comprovado, com relação a habitabilidade e às edificações próximas ou vizinhas;

VI - com abertura de vãos de ventilação e/ou iluminação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, a não ser com a apresentação de termo de consentimento assinado pelos proprietários vizinhos envolvidos, ou de ordem judicial neste sentido;

VII - com pé direito máximo inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

VIII - as construções que contrariam normas estaduais e/ou federais.

Art. 4º São requisitos para enquadramento nos benefícios desta Lei, os seguintes procedimentos:

I - formulação, pelo interessado, de requerimento ao Executivo, no prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, a contar da publicação desta Lei, vedado sua prorrogação.

II - estar a edificação concluída;

III - Apresentação da seguinte documentação:

a) comprovação de Regularidade perante o Fisco Municipal;

b) levantamento da edificação, ou de parte dela (quando for o caso), nos termos e padrões exigidos pelo órgão municipal competente;

c) comprovante de recolhimento, quando for o caso, das multas apuradas de acordo com o art. 9º e com as Tabelas A, B, C e D do Anexo I, todos desta Lei;

d) demais documentos estritamente necessários, à critério do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. O órgão competente deverá, no máximo 30 (trinta) dias após findo o prazo estabelecido no inciso I, finalizar a análise de todos os requerimentos tempestivamente apresentados, aprovando os projetos arquitetônicos que se enquadrarem plenamente nos dispositivos desta Lei.

Art. 5º No caso de residências unifamiliares com área construída de até 100 m² (cem metros quadrados), só será calculada multa relativa a irregularidades decorrentes de excesso de taxa de ocupação, excesso de altura, desrespeito aos afastamentos mínimos e abertura de vãos a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Parágrafo único. As demais irregularidades porventura verificadas serão aprovadas mediante um termo de responsabilidade assinado pelo proprietário e responsável técnico pela obra, dispensado o pagamento de multas devidas por estas razões.

Art. 6º Estarão sujeitas aos termos desta Lei às edificações públicas municipais em situação irregular, independentemente de sua destinação.

Art. 7º A existência de notificação, autuação ou multa anteriores, desde que cumpridas as obrigações geradas, não impede o proprietário de beneficiar-se dos efeitos desta Lei.

Art. 8º Os proprietários de imóveis irregulares, que se apresentarem espontaneamente para a regularização, poderão ter suas multas parceladas em até 6 (seis) vezes, salvo em casos de valores inferiores a 5 (cinco) UPFMD.

Art. 9º Os valores a serem apurados, para efeito de multas, serão calculados de acordo com tabelas anexas a esta Lei e levando-se em conta os seguintes critérios básicos:

- I - natureza de irregularidade;
- II - área de edificação;
- III - padrão de acabamento de edificação;
- IV - natureza da ocupação.

Parágrafo único. O valor básico da multa será calculado através da Tabela A (Natureza da Irregularidade), individualmente para cada irregularidade, e corrigido com a aplicação das demais tabelas, através da multiplicação dos valores apurados por fatores de acréscimo ou decréscimo, predeterminados e o valor final da multa será o somatório de todos os valores apurados, um para cada irregularidade.

Art. 10. Para as edificações pertencentes a condomínios de qualquer natureza, a regularização dependerá de prévia autorização de todos os condôminos, através de Ata de Assembléia, devidamente registrada em cartório.

Art. 11. Em se tratando de edificações irregulares classificadas como “Pólo Gerador de Tráfego”, de acordo com os termos da Lei Municipal número 2.418/88, será exigido laudo técnico prévio das autoridades competentes.

Art. 12. Não será regularizada nenhuma edificação cujo uso atual esteja em desacordo com as tabelas definidas na Lei Municipal número 2.418/88 (usos não conforme).



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Art. 13. Nenhuma regularização será efetuada parcialmente dentro de uma mesma unidade.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização em edificações multifamiliares ou de atividades múltiplas, a unidade só poderá ser regularizada se o conjunto tiver termo de “Habite-se”.

Art. 14. Os casos omissos, poderão ser analisados pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo, que terá poder consultivo nesses casos.

Art. 15. A vigência desta Lei é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a contar da data de sua publicação.

Divinópolis, 29 de novembro de 2011.

Vladimir de Faria Azevedo
Prefeito Municipal

Antônio Luiz Arquetti Faraco Júnior
Secretário Municipal de Governo

David Maia D'Oliveira
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

Pedro Coelho Amaral
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas Urbanas

Rogério Eustáquio Farnese
Procurador Geral

ANEXO I

Tabelas para cálculo de multas em edificações construídas em desacordo com o Código de Obras (Lei Municipal número 1.071, de 21 de novembro de 1973), e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal número 2.418, de 18 de novembro de 1988), com o procedimento de cálculo descrito no Art. 9º (nono) desta Lei:



TABELA "A"

MULTA POR NATUREZA DA IRREGULARIDADE, ESPECIFICADO O CRITÉRIO PARA A SUA APLICAÇÃO

1 - Excesso de taxa de ocupação:

0,34 UPFMD por metro quadrado de excesso

2 - Excesso de altura (em andares/excesso acima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros):

0,34 UPFMD por metro quadrado de área dos andares em excesso

3 - Excesso de altura (em metros/excesso acima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros):

3,4 UPFMD por metro de excesso

4 - Excesso de altura na divisa, quando existirem gabaritos lateral e de fundo previstos em Lei:

25% (vinte e cinco por cento) de acréscimo sobre os itens 2 (dois) e 3 (três);

5 - Desrespeito aos afastamentos mínimos (lateral e fundo):

01 (uma) UPFMD para cada 10 cm de irregularidade.

6 - Vão aberto a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa:

0,5 UPFMD por vão

7 - Insuficiência de estacionamento, não incidente em residências unifamiliares até 100 m² (cem metros quadrados) de área construída:

2 UPFMD para cada 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) ou por vaga, reduzidos do mínimo necessário;

8 - Insuficiência em áreas de iluminação e ventilação, não incidente em residências unifamiliares:

2,5 UPFMD para cada 10 cm (dez centímetros) de redução no diâmetro das áreas;

9 – Substituição da área de pilotis (área de uso comum), por unidades residenciais (área privada).

0,34 UPFMD por metro quadrado de substituição;

10 – Outras irregularidades: afastamento frontal, pés direitos, vãos de iluminação e ventilação, escadas, corredores, vergas, área mínima de cômodos, área mínima de iluminação menor que 6m² (seis metros quadrados), marquises, intercomunicação de cômodos, passeios, guias e outros assemelhados, não incidentes em residências unifamiliares até 100m² (cem metros quadrados) de área construída:

0,1 UPFMD para cada metro quadrado de área construída onde ocorrer a irregularidade."



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

TABELA "B" FATORES DE CORREÇÃO POR ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

- 1 - Até 60 m² (sessenta metros quadrados):
0,5 (zero vírgula cinco)
- 2 - De 61 m² (sessenta e um metros quadrados) a 100 m² (cem metros quadrados):
0,8 (zero vírgula oito)
- 3 - De 101 m² (cento e um metros quadrados) a 500 m² (quinhentos metros quadrados):
1 (um)
- 4 - De 501 m² (quinhentos e um metros quadrados) a 1.000 m² (mil metros quadrados):
1,1 (um vírgula um)
- 5 - A partir de 1.001 m² (mil e um metros quadrados):
1,3 (um vírgula três)

TABELA "C" FATORES DE CORREÇÃO POR PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL (OBSERVADOS OS CRITÉRIOS DO ANEXO II):

1. "A" 1,3 (um vírgula três)
2. "B" 1,1 (um vírgula um)
3. "C" 1,0 (um)
4. "D" 0,8 (zero vírgula oito)
5. "E" 0,5 (zero vírgula cinco)

TABELA "D" FATORES DE CORREÇÃO POR NATUREZA DA OCUPAÇÃO

1. Residência Unifamiliar 0,8 (zero vírgula oito)
2. Residência Multifamiliar 1,0 (um)
3. Comércio / Serviços 1,2 (Um vírgula dois)
4. Serviço de Uso Coletivo 0,8 (zero vírgula oito)
5. Indústrias 1,2 (Um vírgula dois)

ANEXO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

2.1 - CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO DE ACABAMENTO DOS IMÓVEIS

2.1.1 - Quanto à localização no terreno:

- a) de frente15 (quinze)
- b) de fundo.....05 (cinco)

2.1.2 - Quanto à estrutura:

- a) concreto30 (trinta)
- b) mista 20 (vinte)
- c) tijolo..... 15 (quinze)
- d) madeira10 (dez)
- e) adobe.....05 (cinco)

2.1.3 - Quanto à fachada:

- a) parede emassada e revestimentos especiais.....30 (trinta)
- b) parede emassada..... 20 (vinte)
- c) argamassa pintada.....15 (quinze)
- d) massa grossa sem pintura10 (dez)
- e) sem reboco.....05 (cinco)

2.1.4 - Quanto às paredes internas:

- a) argamassa e revestimentos especiais35 (trinta e cinco)
- b) emassada..... 25 (vinte e cinco)
- c) argamassa pintada.....15 (quinze)
- d) reboco caiado.....10 (dez)
- e) sem reboco.....05 (cinco)

2.1.5 - Quanto ao piso interno:

- a) sintético, mármore, cerâmica.....30 (trinta)
- b) tacos encerados, ladrilhos..... 25 (vinte e cinco)
- c) cimento 15 (quinze)
- d) tijolo10 (dez)
- e) chão batido.....05 (cinco)

2.1.6 - Quanto ao forro:

- a) laje30 (trinta)
- b) friso de madeira.....10 (dez)
- c) vão livre05 (cinco)

2.2 - PROCESSO DE CÁLCULO

A - Fazer o somatório destes índices

B - Multiplicar a soma dos índices pelo fator de correção I

C - Com o valor final apurado, aplicar a Tabela IV



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

2.2.1 - Fator de correção:

FC = Conservação (II) x Idade da Edificação (III)

2.2.2 - Quanto à conservação:

- a) muito boa..... 1,0 (um vírgula zero)
- b) boa0,9 (zero vírgula nove)
- c) regular..... 0,8 (zero vírgula oito)
- d) má..... 0,6 (zero vírgula seis)
- e) muito má..... 0,4 (zero vírgula quatro)

2.2.3 - Quanto à idade da edificação:

- a) de 0 (zero) a 10 (dez) anos..... 1,0 (um vírgula zero)
- b) de 11 (onze) a 20 (vinte) anos0,9 (zero vírgula nove)
- c) de 21 (vinte e um) a 30 (trinta) anos..... 0,8 (zero vírgula oito)
- d) de 31 (trinta e um) a 40 (quarenta) anos..... 0,7 (zero vírgula sete)
- e) mais de 40 (quarenta) anos 0,6 (zero vírgula seis)

2.2.4 - Tabela:

- a) "A" - de 140 (cento e quarenta) a 160 (cento e sessenta) pontos: **Luxo**
- b) "B" - de 120 (cento e vinte) a 140 (cento e quarenta) pontos: **Alto**
- c) "C" - de 70 (setenta) a 120 (cento e vinte) pontos: **Médio**
- d) "D" - de 40 (quarenta) a 70 (setenta) pontos: **Baixo**
- e) "E" - de 0 (zero) a 40 (quarenta) pontos: **Sub-habitação**