



COMDESP

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

26 de janeiro de 2023

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO-ORÇAMENTO E GESTÃO



1. Regularização de edificações:

- apresentação do fluxo de aprovação de projetos;
- Minuta da proposta de Projeto de Lei sobre a regularização de edificações (anistia);

2. Regularização das calçadas/passeios:

- Apresentação da minuta

3. Permeabilidade:

- Art. 129 da Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, uso e ocupação do solo);

4. Tecnologia 5G:

- Introdução ao tema.

5. Comissão de Fiscalização da Qualidade dos Loteamentos.

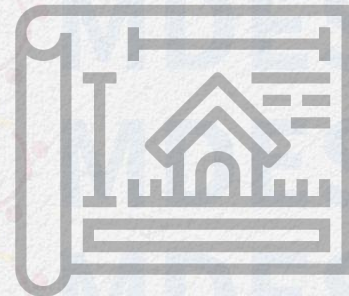
INFORMES INICIAIS



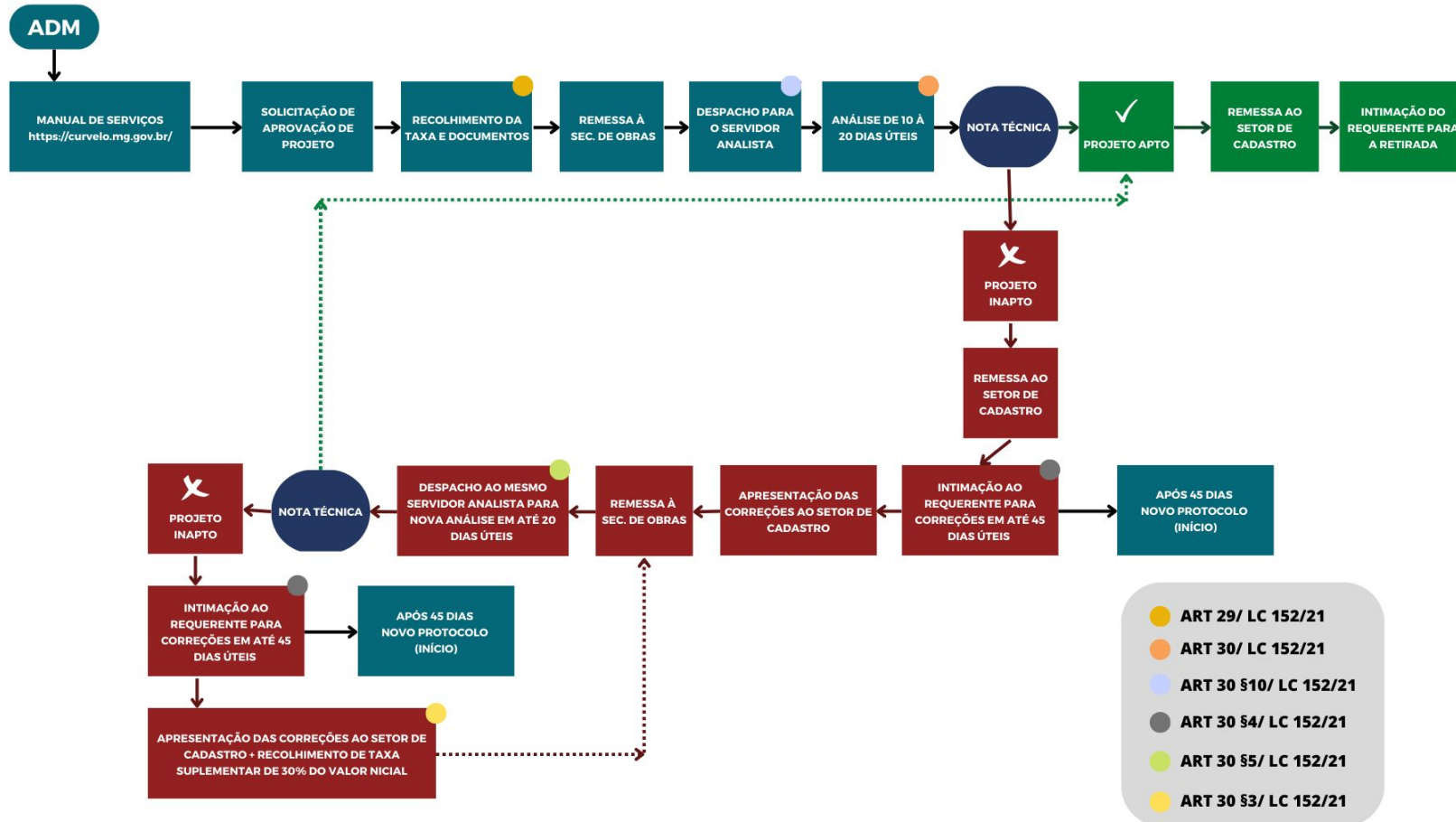
- **Próxima reunião 28 de fevereiro de 2023;**
- **Possibilidade de extraordinária na primeira quinzena de fevereiro;**
 - **Rápida**



REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES



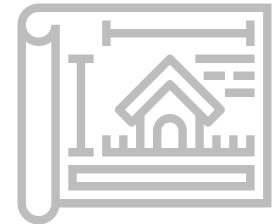
FLUXO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Estamos na 4ª versão do Projeto de Lei de regularização/anistia de imóveis, e temos ainda acertos a fazer em dois sentidos: finalizar a abrangência das diretrizes, em termos de público a ser atendido em forma de categorias/classificação clara em lei, e em termos administrativos, na forma de regulamentação em decreto, previsão de atendimento dos diferentes casos e seus respectivos prazos;
- A meta é a constituição de um grupo de trabalho para finalizar a última versão e votarmos na reunião de fevereiro (com possibilidade de extraordinária na 1ª quinzena);
- Precisamos passar adiante para novas discussões na plenária da Câmara;



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Artigo 1º: faz sentido só os que não tenham condições?

Art. 1º Fica o Município de Curvelo autorizado a regularizar edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, comprovadamente existentes **até a data da publicação** da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Curvelo, e que não tenham condições de atender às disposições da legislação urbanística municipal vigente à época.



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Artigo 2º: clareza nos critérios e parâmetros

Art. 2º A regularização de que trata o art. 1º será onerosa e se dará apenas em relação a edificações irregulares e clandestinas concluídas ou paralisadas.

(...)

I - tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote;

II - parâmetros mínimos de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, e habitualidade, e ainda, cumulativamente:

a) contrapiso concluído;

b) cobertura concluída;

c) esquadrias instaladas;

d) instalações de combate a incêndio executadas, certificadas pelo órgão competente, quando necessário;

§4º Considera-se obra paralisada aquela abandonada pelo interessado ou embargada pelo órgão de fiscalização competente, encontrando-se sem qualquer tipo de intervenção há mais de 30 (trinta) dias.

Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Artigo 3º: a) necessário colocar na lei os parâmetros ou só a referência? Uma vez que viria no decreto de regulamentação?

Art. 3º São passíveis de regularização as edificações que possuírem irregularidades nos seguintes parâmetros urbanísticos:

(...)

§ 1º As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar terão, em cada unidade residencial, ambientes para estar, repouso, preparo de alimentos e higiene.

§ 2º As edificações destinadas ao uso comercial terão pelo menos um percurso acessível às pessoas com deficiência do logradouro ao interior da edificação, das lojas e das áreas de uso comum da edificação, vãos de acessos com dimensão mínima de 0,80cm, excetuada a hipóteses de impossibilidade de atendimento a esses critérios, comprovada por meio de parecer técnico do RT apresentante.

§3º Para efeito do inciso V deste artigo a regularização, nos termos desta lei, independe de anuência dos confrontantes, desde que comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia.

Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Artigo 4º: dúvida quanto a legalidade, ou mesmo a necessidade.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as edificações:

IX- que possuírem débitos tributários.



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Artigo 5º: prevenção quanto às barreiras de entrada na regulamentação; apresentação da matrícula; momento de apresentação.

Art.5º Para regularização da edificação, o proprietário ou possuidor deverá apresentar requerimento junto a Administração Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

a) planta do terreno, com exata indicação das divisas confinantes do lote, ou parte de lote, da orientação magnética, da sua posição em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima; das construções já existentes, no mesmo e nos lotes adjacentes;

(...)

§1º Quando se tratar de lote com mais de um proprietário ou de condomínio onde não exista a figura do Representante Legal, deverá constar no processo a autorização de todos os proprietários através de Documento de Anuência, Autorização ou Procuração.

§2º Na hipótese de regularização parcial da edificação deverá ser indicado de forma inequívoca pelo Responsável Técnico na planta apresentada através de hachuras a área já regularizada e a área objeto da regularização.

Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Artigo 6º: clareza quanto às funções, quem faz e o que faz dentro do fluxo (mais um ponto para o decreto).

Art. 6º Concluída a regularização da edificação será concedida a Certidão de Baixa de Construção/Habite-se, que será expedida mediante vistoria do imóvel, constatadas as seguintes condições:

II- que foram atendidas as condições previstas no art. 2º desta lei;



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Quais os custos junto a Prefeitura.

- De 70 até 100 m² R\$ R\$5,31
- De 100 até 150 m² R\$ 6,48
- De 150 até 200 m² R\$ 6,88
- Acima de 200 m² R\$ 8,85

(Aprovação de Projeto + Habite-se) + 25%

Outorga onerosa (fator social e zoneamento).



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



- Quais os custos variáveis, conforme o caso:
 - a) Construção: arquiteto ou engenheiro;**
 - b) Taxa de análise da Prefeitura;**
 - c) Cartório (averbação da matrícula): assessoria, taxas do cartório, INSS (também recolhido na obra).**
 - d) Guia de imposto do ISS (comprova a formalidade da obra);**



Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



Pontos que precisamos debater e prever no Projeto de Lei:

1. Decreto regulamentador (facilitar o aperfeiçoamento do fluxo/processo);
2. Um artigo caracterizando as categorias (por exemplo, o social e comercial);
3. Um artigo que trate dos prazos com data final (a anistia não é indefinida);
4. Um artigo que contemple a anistia já dada em decreto de 2018 (segurança jurídica);

Análise: PL da Anistia/Regularização de Imóveis



Pontos que precisamos debater e prever no Projeto de Lei:

1. A questão do ISS, tanto para o recolhimento ou não (a depender da comprovação dos emitidos pelo engenheiro/empresa envolvida), quanto para os casos sociais;
2. Usucapião administrativo: quem tem posse do imóvel, mas não a propriedade, uma vez que a matrícula no nome do interessado deverá ser exigida para entrada do processo;
3. Parcelamento de cada valor - regularização, e outorga quando houver.
4. A previsão de que a Prefeitura poderá criar um fundo, conforme o volume de entrada dos projetos.

REGULARIZAÇÃO DE CALÇADAS E PASSEIOS



CALÇADAS E PASSEIOS



Faixa Livre

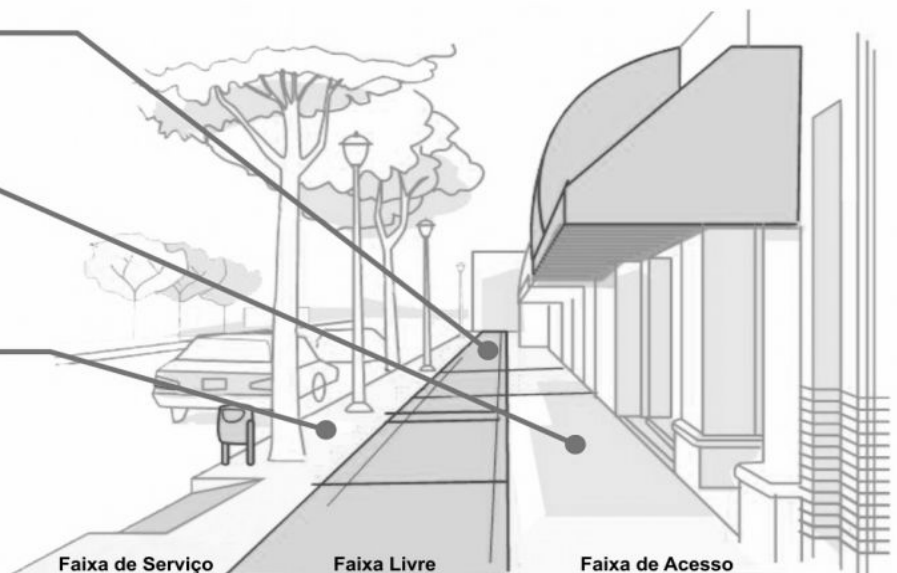
Deve ser desobstruída para a circulação de pedestres. Praticamente não pode ter inclinação.

Faixa de Acesso

Área em frente ao imóvel onde pode estar vegetação, rampas, toldos etc.

Faixa de Serviço

Utilizada para colocação de mobiliário urbano. Onde ficam árvores, postes, lixeiras e rampas.



CALÇADAS E PASSEIOS



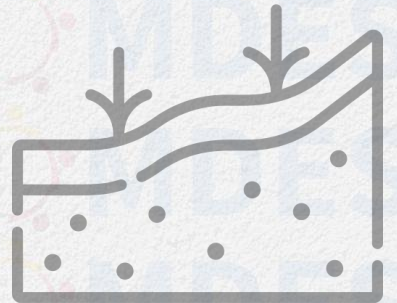
- A finalidade da Lei deve estar clara: segurança, acessibilidade, organização dos eventos da cidade etc;
- Obrigatoriedade quanto à manutenção das calçadas;
- A “faixa livre” (local onde as pessoas circulam) precisa estar 100% disponível para a acessibilidade;
- Qual será nosso mínimo de largura? (1 metro? 1,20m?);
- O mínimo será variável em cada zoneamento?;
- Exigências e diretrizes de acessibilidade;
- A “conversa” com o código do meio ambiente em relação à vegetação;
- Tipos de pisos: padronização, absorção, segurança etc.;

CALÇADAS E PASSEIOS



- A preocupação com as exigências conforme o caso: terreno menor paga menos, maior paga mais;
- A lógica de não ser mais barato para quem está irregular poder pagar a multa do que poder regularizar;
- Situações em que, pela urgência, a prefeitura terá de intervir (e os meios da cobrança pelo serviço, sem prejuízo da multa);
- Empresas prestadoras de serviços que utilizam dos passeios também deverão ser responsabilizadas e eventualmente penalizadas;
- Função de quem fiscaliza;
- Forma de cálculo da multa.

PERMEABILIDADE



TAXA DE PERMEABILIDADE



Art. 129. Os valores da Taxa de Permeabilidade devem ser cumpridos mediante área descoberta e permeável dotada de vegetação e livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulte a infiltração de água no solo.

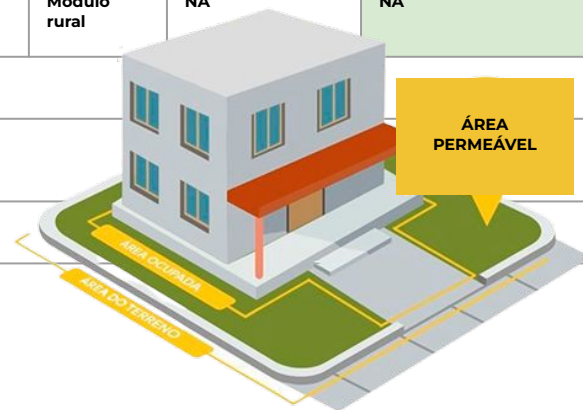
Parágrafo único. Os valores da Taxa de Permeabilidade estão fixados, por zona urbana, no Anexo XIII do Plano Diretor.

ZONA	USO	LOTE MÍNIMO	QUADRA MÁXIMA	PERMEABILIDADE
ZA	Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo	360 m ²	200 m	20% em terreno natural
ZAP	Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo.	360 m ²	200 m	10% em terreno natural
ZAC	Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo.	230 m ²	200 m	20% em terreno natural
ZEIS II	Residencial, comercial, serviços, institucional e misto.	180 m ²	200 m	10% em terreno natural
ZMDHE	Não residencial e misto.	360 m ²	200 m	20% em terreno natural

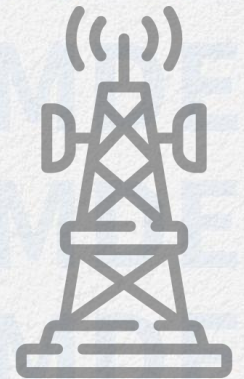
TAXA DE PERMEABILIDADE



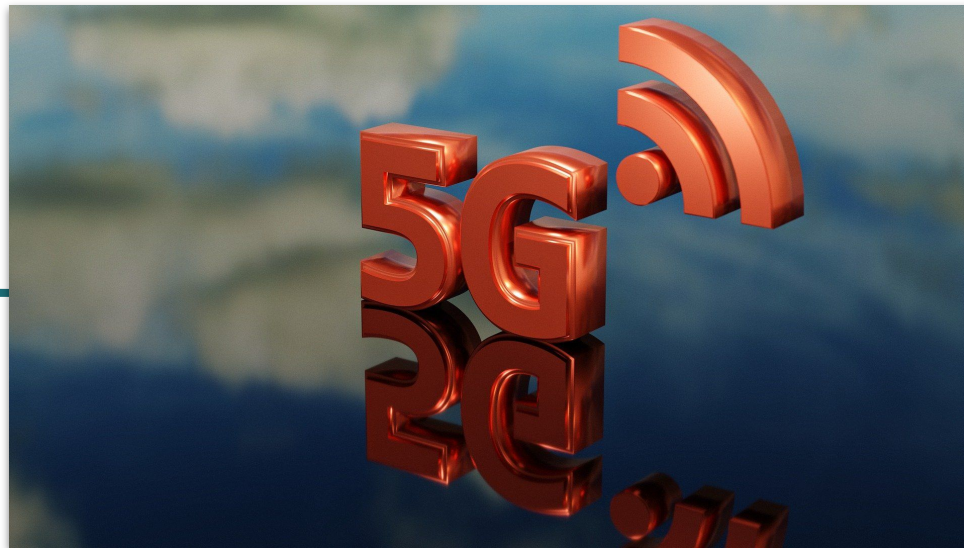
ZONA	USO	LOTE MÍNIMO	QUADRA MÁXIMA	PERMEABILIDADE
ZEP	Não residencial e equipamentos de porte.	450 m ²	NA	20% (10% podendo ser por jardineiras ou caixa de captação)
ZIA	Especial: apenas edificações ligadas direta ou indiretamente ao uso aeroportuário	NA	NA	NA
ZPS	Área livre de uso público/privado para fins de preservação e contemplação da natureza. Permitido uso institucional e atividades de uso sustentável. Permitidos outros usos mediante Operação Urbana Consorciada	NA	NA	90% em terreno natural
ZUS II	Residencial	2.000 m ²	NA	40% em terreno natural
ZR	Rural, atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, de turismo e lazer	Módulo rural	NA	NA
ADE Central	Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe			
ADE Eixos de Verticalização	Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe			
ADE BR 135	Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe			



TECNOLOGIA 5G



TECNOLOGIA 5G



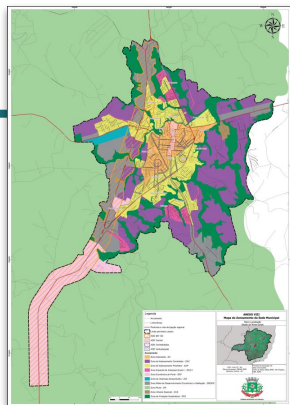
**COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO
DA QUALIDADE DOS LOTEAMENTOS**



COMISSÃO



- Desenvolver estudos de natureza técnica, destinados a embasar as discussões e tomadas de decisões pelos setores responsáveis para identificação de prioridades de atuação e de intervenções específicas nos casos de regularização;
- A Comissão deverá emitir atas e relatórios dos trabalhos desenvolvidos, e sugerir providências a serem adotadas, tendo plenos poderes de veto ou voto favorável sobre as regularizações de loteamentos ou núcleo de ocupação;
- Garantia de ocupação ordenada e planejada da cidade;
- A responsabilidade pela regularização e pelas obras de infraestrutura nos loteamentos pertencem aos loteadores ou empreendedores, entretanto, cabe ao município a ampla fiscalização e a efetiva cobrança para que tais ações sejam produzidas de maneira consciente.



COMDESP

Dúvidas, sugestões e contato:

planejamento@curvelo.mg.gov.br