



COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 71/2017

I - RELATÓRIO

De iniciativa do Executivo Municipal, vem a exame destas Comissões o Projeto de Lei em epígrafe que *“Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Ipatinga”*.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Ensina-nos o Professor Hely Lopes Meirelles, em sua obra *“Direito de Construir”*, que *“a liberdade de construir é a regra. As restrições e limitações ao direito de construir são as exceções, e, assim sendo, só são admitidas quando expressamente consignadas em lei ou regulamento”*.

O Código Civil Brasileiro infere em seu artigo 1.299 que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Cumprе ainda ressaltar que o direito à propriedade é assegurado constitucionalmente (art. 5º, *caput*, CF).

No poder de levantar em seu terreno as construções que entender, está consignada para o proprietário a regra da liberdade de construção; na proibição do mau uso da propriedade está o limite dessa liberdade. A normalidade do direito de construir se traduz no respeito ao direito dos vizinhos e às prescrições administrativas sobre a construção.

Para fins de direito, entende-se por construção toda realização material e intencional do homem, visando a adaptar o imóvel às suas conveniências. Nesse sentido, tanto é construção a edificação ou a reforma, como a demolição, o muramento, a escavação, o aterro, a pintura e demais trabalhos destinados a beneficiar, tapar, desobstruir, conservar ou embelezar o prédio.



O que se pretende com o projeto de lei é regularizar construções edificadas no Município de Ipatinga: I – executadas sem projeto arquitetônico aprovado; II – executadas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado; e III – acrescidas ou alteradas sem aprovação prévia do projeto arquitetônico.

Há que esclarecer que, nos termos do art. 3º do Projeto de Lei, não serão passíveis de regularização as edificações: I – situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada; II – sem comprovação da propriedade do imóvel; III – situadas em loteamentos não regularizados; IV – em situação de risco comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do setor competente; V – com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, nos termos do Anexo II desta Lei, devidamente acompanhada de cópia do respectivo documento de identidade e documentos atestando sua propriedade; VI – edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica; VII – que perturbem a paz e o sossego públicos; e VIII – que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise da equipe técnica responsável.

Em análise da proposição, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação delibera pela aposição de Emenda Modificativa aos art. 4º, 5º e 14 do Projeto de Lei, que deverão ser apreciados com as seguintes redações:

“Art. 4º (...)

...

IX – cópia da carteira de identidade profissional do responsável técnico; e

Art. 5º O proprietário, ou seu representante legal, terá o prazo máximo de 01 (um) ano, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação, sob pena de pagamento de multa equivalente a duas vezes o valor da



contrapartida financeira que seria paga para a regularização de sua edificação, observados os critérios a serem definidos em regulamento.

Parágrafo único. No caso de edificação em loteamento não regularizado, o prazo de que trata o caput deste artigo dar-se-á a partir da data de sua regularização.

Art. 14º (...)

I – edificação com área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento: 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno;

...

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno será definido na Planta de Valores Genéricos do Município de Ipatinga, do ano vigente.”

III – CONCLUSÃO

Ante ao exposto, as Comissões reunidas não encontraram nenhum impedimento de ordem legal ou constitucional que possa inviabilizar a regular tramitação da matéria, remetendo ao Plenário a decisão com relação ao mérito.

Plenário Elísio Felipe Reyder, 04 de julho de 2017.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Jadson Heleno Moreira
Presidente

Paulo Cezar dos Reis
Vice-Presidente

Antonio José Ferreira Neto
Relator

COMISSÃO DE URBANISMO, TRANSPORTE, TRÂNSITO E MEIO AMBIENTE

Jadson Heleno Moreira
Presidente

José Geraldo Andrade
Vice-Presidente

Gilmar Ferreira Lopes
Relator