

MENSAGEM N.º 300, DE 29 DE OUTUBRO DE 2019.

Encaminha Projeto de Lei que especifica.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS:**

1. Com meus cordiais cumprimentos submeto, por vosso intermédio, à respeitável deliberação legiferante, o incluso Projeto de Lei, que “Dispõe sobre a regulamentação de construções existentes, revoga dispositivo da Lei Complementar nº 02/91 - Código de Obras do Município de Unaí (MG), e dá outras providências”.
2. Inicialmente cumpre ressaltar que no Código de Obras de Unaí é do ano de 1991, portanto, de 28 (vinte e oito anos) atrás. É fato público e notório que de lá para cá, nosso Município cresceu muito e conseqüentemente os problemas relacionados à área de urbanização também.
3. Assim, no Código de Obras a parte que trata da regulamentação de construções existentes irregulares é muito resumida, pouco regulamentada, ou seja, a lei trata o assunto, mas com pouca abrangência. Restringe-se apenas a uma análise de identificação da construção existente, reconhecida pela observação *in loco* de fiscal da Prefeitura, em face de um processo protocolado na Prefeitura por solicitação do requerente e interessado na aprovação de projeto de arquitetura, para posterior averbação em Cartório de Registro de Imóveis.
3. O registro da construção no CRI torna legal o imóvel urbano (lote e edificação) para efetuar transferência de direito de propriedade pela compra e venda. Com essa documentação acerta-se o ITBI, imposto indispensável para a transação em cartório de registro de imóveis ou para financiamento em rede bancária ou financeira para reformas, acréscimo de construções ou demolições para novas obras.
4. Não há no Código de Obras de Unaí critérios mais detalhados e necessários para realmente melhorar a condição de aprovação de edificações construídas irregularmente na cidade, fundamentadas no efetivo cumprimento das normas construtivas que agregue qualidade urbana requerida pela administração pública, e que atenda anseios da população na melhoria das condições de habitar o espaço urbano. Abaixo está o artigo 249 do Código de Obras de Unaí, que atualmente regulamenta as construções irregulares existentes, um conteúdo quase omissivo de instruções para regularização das construções clandestinas e não adequadas:

(fls. 2 da Mensagem nº 300, de 29/10/2019)

Art. 249. As edificações irregulares existentes, cadastradas pela Municipalidade até 31/12/1989, poderão ser aprovadas no estado em que se encontram a requerimento do proprietário, desde que não possuam ambientes insalubres.

§ 1º. Para aprovação das referidas edificações deverá do selo do projeto constar explicitamente a expressão "Edificação existente - projeto para fins de regularização".

§ 2º. Não se aplicará às edificações referidas neste artigo, as normas e exigências aplicadas às edificações as quais será solicitado o Alvará de Construção.

5. Belo Horizonte é o maior exemplo de cidade mineira que mantém as características de uma estrutura urbana mais avançada e planejada, e mesmo assim enfrenta sérios problemas quanto a fiscalizar e administrar a tendência da população para construir sem observar ou considerar as restrições urbanísticas da legislação em vigor. Por essa razão, os dispositivos da legislação em prol das normas de edificação têm vários pontos que são indispensáveis para as cidades que adquirem ou estão em um rápido processo de desenvolvimento urbano e, conseqüentemente, já aplicam soluções que foram estudadas exaustivamente em órgãos ou instituições especializadas em urbanismo, e que são adotadas pela maioria das cidades de porte médio, ou acima, com relativo controle.

6. Estudar outras realidades e fazer adaptações é o critério mais direto e natural de atualizar e modernizar uma legislação que se encontra claramente defasada e comprometida com o grau de eficiência, sendo premente fazer uma análise do conteúdo que está diretamente vinculado ao problema em questão, para obter resultados imediatamente necessários. No caso específico de controle e fiscalização das construções irregulares em Unai, uma das alternativas seria observar e estudar as medidas aplicadas na legislação em geral, para resolver de modo mais eficaz os procedimentos que são comuns ou se tornam comuns em todas as cidades na dinâmica da edificação urbana, sabendo que o processo de construção civil também é regulamentado por normas federais e estaduais que abrangem todas as cidades de uma determinada jurisdição do Estado, e que naturalmente vão sendo introduzidas nas leis mais evoluídas das cidades maiores e mais avançadas.

7. O Projeto de lei é uma proposta que intenta organizar o assunto já nos termos jurídicos específicos, e está sujeita a alterações na redação ou no conteúdo até que chegue a um texto que expresse claramente os objetivos pretendidos. Este Projeto de Lei poderá ser transformado em uma lei específica que suplemente o conteúdo da lei complementar, no caso o Código de Obras

(fls. 3 da Mensagem nº 300, de 29/10/2019)

da cidade. Portanto, é uma forma de intervenção legal que deverá passar pela Câmara Municipal para sua legalidade e legitimidade, e após a aprovação será promulgada pelo Executivo e publicada, para que chegue aos escritórios de todos os profissionais que trabalham com a elaboração de projetos para a construção civil na cidade, e também possa orientar leigos ou proprietários de imóveis que queiram regularizar sua construção.

8. O projeto de lei foi elaborado pela equipe técnica da Prefeitura Municipal, especialmente pelo servidor efetivo, o arquiteto, Paulo Cesar Gonçalves Ferreira.

9. Outrossim, o Projeto de Lei em seu artigo 15 estabelece o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para que os interessados regularizem suas construções existentes, nos termos desta lei, sem efetuar o pagamento de nenhuma multa, estas só serão devidas, caso este prazo não seja observado. Assim, fica claro que o objetivo desta Lei é regularizar as construções existentes e não penalizar o contribuinte.

8. Pelos motivos expostos, Senhores Vereadores solicito-lhes a apreciação do projeto em pauta, ao tempo em que aproveitamos para solicitar que sua tramitação se dê nos termos da Lei Orgânica do Município de do Regimento Interno Cameral.

9. Sendo o que se apresenta para o momento, reitero à Vossa Excelência e aos demais ilustres parlamentares os meus protestos de estima e consideração, subscrevo-me.

Unai, 29 de outubro de 2019; 75º da Instalação do Município.

José Gomes Branquinho
Prefeito

A Sua Excelência o Senhor
VEREADOR CARLOS LYSIAS MOREIRA DE SOUSA
Carlinhos do Demóstenes
Presidente da Câmara Municipal de Unai(MG)