



Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD

RESOLUÇÃO Nº 29 DE 22/08/2024

Deliberada na reunião da CEPD em:

22/08/2024 – 192ª/2024

Considerando:

- I. As atribuições da CEPD, estabelecidas conforme Artigo 101 do Plano Diretor de Betim – Lei Complementar nº 07 de 28/12/2018;
- II. A vigência do Plano Diretor de Betim – Lei Complementar nº 07 de 28/12/2018, e alterações como a Lei Complementar nº 15, de 31/12/2021 em que fica definido:

Art. 101. A Comissão Executiva do Plano Diretor, nomeada pelo Poder Executivo, terá as seguintes atribuições:

I. acompanhar a implementação do Plano Diretor e propor as alterações que julgar necessárias;

II. (...)

III. pronunciar-se sobre pendências e propostas de modificação da legislação urbanística”;

“Art. 116. Os casos omissos relativos à legislação urbanística serão objeto de análise técnica e deliberação pela Comissão Executiva do Plano Diretor – CEPD.

- III. Atualmente todos os Processos de Regularização e Regularização com Aprovação é necessário realizar vistoria de obra para iniciar o devido processo, mesmo nas unidades habitacionais que possui Certidão de Habite-se e Baixa Construção.
- IV. Logo, faz-se necessário, que seja vistoriado toda área construída existente no lote a ser regularizado, tendo em vista os parâmetros urbanísticos, estabelecido na Lei Complementar 20/2023 que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Betim.

Art. 13. Taxa de Ocupação - TO é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Art. 15. Taxa de Permeabilidade - TP é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, quanto à sua área total.

Art. 31. Para o cálculo da Área Construída Líquida de uma edificação no terreno, a fim de apurar seu potencial construtivo, são considerados os seguintes parâmetros:

[...]



- V. Todavia, na Lei Complementar 18/2023 que institui o Código de Obras, não estabelecendo taxativamente que mesmo os imóveis que possuem Habite-se e que estão em conformidade com o projeto aprovado, devem ser vistoriados novamente durante o processo de regularização.
- VI. Em consequência da falta de clareza do Código de Obras, a Divisão de Educação Urbana e Fiscalização vem enfrentando dificuldades em realizar vistorias nas unidades multifamiliares horizontal, qual os imóveis já detêm habite-se.
- VII. Sobre a premissa do Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade, uma vez que, a edificação tem Habite-se concedido e segue conforme projeto aprovado, é caracterizada como regular perante o município, logo, essa edificação não deveria ser objeto de nova vistoria de obra, pois a mesma não possui irregularidades.
- VIII. Visto que, caso a fiscalização não obtenha êxito em vistoriar toda área construída existente não é possível dar continuidade ao processo de regularização e o mesmo é indeferido, sem vislumbre de qualquer outra alternativa por via administrativa.

Art. 24 [...]

§ 3º No ato da vistoria, ocorrendo impossibilidade de realizá-la por responsabilidade exclusiva do requerente e/ou interessado, o processo será indeferido, não cabendo recurso.

Resolve a CEPD que seja estabelecido o seguinte:

Em relação às vistorias de obra particular, no que tange aos Processos de Regularização e Regularização e Aprovação de unidades multifamiliares horizontais, poderá ser aplicada a dispensa de realização de nova vistoria no caso de unidades autônomas para as quais já foi concedida Certidão de Habite-se e Baixa de Construção (em casos de Habite-se Parcial) e que estejam implantadas conforme projeto aprovado, assim sendo realizada vistoria primordialmente na residência objeto de regularização.

A presente dispensa ficará a critério da Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, e concomitantemente será solicitado ao responsável técnico Laudo Técnico (com ART) que ateste que não houve acréscimo de área e/ou alteração em outros parâmetros edífícios e urbanísticos que gerem quaisquer infrações aos dispositivos legais vigentes, eximindo toda e qualquer responsabilidade da Municipalidade e seus agentes em exercício de função ou serviço público. Ademais, para aferir a veracidade da declaração, o órgão fiscalizador poderá efetuar vistoria remota e/ou por meio do uso de Drone e demais dispositivos eletrônicos cabíveis.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.



Caso sejam identificados conflitos que envolvam áreas públicas, sistema viário, áreas verdes e demais áreas de interesse público, a presente Resolução não poderá ser aplicada, ficando o Processo passível de indeferimento, em conformidade com o Artigo 14 da Lei Complementar 18/2023.

Art. 14. A simplificação da representação gráfica do projeto de edificação (projeto simplificado) a ser apresentado para aprovação, não isenta os responsáveis técnicos e os proprietários ou possuidores, ao atendimento a todos os parâmetros previstos pela legislação urbanística. Caso ocorra descumprimento, o processo poderá ser indeferido.

A presente Resolução não limita quaisquer ações fiscalizatórias, tais como: Embargo de Obra Irregular, Modificação Pós Habite-se e Execução de Obra em Desacordo com o Projeto Aprovado, nos imóveis que já contém Habite-se e que estejam contidos no perímetro objeto de regularização, conforme estabelece o Artigo 21 da Lei Complementar 18/2023.

Art. 21. Toda e qualquer edificação deverá ser obrigatoriamente construída segundo o projeto aprovado pelo órgão responsável pela política urbana do município de Betim.

§ 1º Caso seja constatada divergência com as informações prestadas pelo responsável técnico e a legislação vigente, caberá ao órgão responsável pela política urbana do município de Betim:

I - notificar o proprietário e o responsável técnico sobre as divergências encontradas;

II - exigir que as divergências sejam sanadas nos prazos desta Lei Complementar;

[...]

Por fim, a qualquer tempo, caso seja constatada alguma irregularidade no imóvel ou imóveis objeto de regularização, a Divisão de Educação Urbana e Fiscalização irá proceder conforme a Seção IV do Código de Obras - Lei Complementar de nº 18/2023.

Art. 24. [...]

I - notificar o proprietário e o responsável técnico sobre as divergências encontradas;

II - exigir que as divergências sejam sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do processo de aprovação digital;

[...]

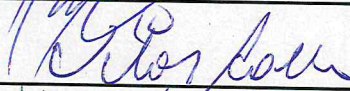
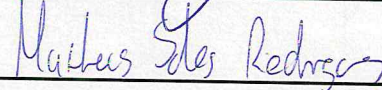
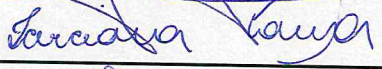
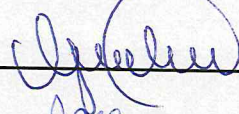
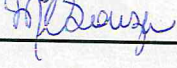
A presente Resolução poderá ter efeito retroativo, caso seja benéfico para a devida continuidade de Processo de Regularização e Aprovação com Regularização já em andamento.



Fica aprovada a presente RESOLUÇÃO pela Comissão Executiva do Plano Diretor – CEPD, referente aos novos procedimentos propostos.

Betim, 22 de agosto de 2024.

Assinaturas dos membros presentes:

- 1- 
- 2- 
- 3- 
Maíkus Sales Redegem
- 4- 
- 5- 
- 6- 
Luciana Viana
- 7- 
- 8- 
- 9- 
- 10- 
- 11- _____