PROJETO DE LEI Nº 082, DE 18 DE OUTUBRO DE 2021.

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica, portadoras de estabilidade estruturais iniciadas ou concluídas até a publicação da presente Lei.

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização de edificações implementadas em desacordo com o disposto na Lei Complementar nº 15, de 24 de novembro de 2016 (Código de Obras) e na Lei nº 16 de 21 de dezembro de 2016, (Lei do Plano Diretor), e suas alterações, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

Art. 2º Serão regularizadas as edificações que estiverem divergentes com o Código de Obras e Lei do Plano Diretor, que tenham sido iniciadas ou concluídas até a publicação da presente Lei, desde que localizadas em área regular, não se situem sobre o recuo viário e não possuam impedimentos quanto ao Código Civil, em especial, no que diz respeito aos direitos de vizinhança.

§ 1º As edificações com documentação protocolada junto à Secretária Municipal de Supervisão e Planejamento - SESUPLAN, na data da publicação da presente lei são consideradas passíveis de regularização.

§ 2º A regularização autoriza a continuidade da edificação iniciada, abrangendo as edificações cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

§ 3º Imóveis que possuam pendências junto a Fazenda Pública Municipal, a qualquer título, somente poderão ser regularizados após a quitação destas.

Art. 3º A regularização prevista no artigo anterior não contempla as seguintes situações:

I - edificações sobre invasões em terrenos públicos ou particulares;

II - edificações sobre terrenos de domínio público e em faixas de domínio, cursos d'água, rodovias e linhas de alta tensão;

III - edificações em terrenos particulares onde houve invasão da faixa de previsão de alargamento viário;

IV - edificações localizadas em áreas de preservação permanente;

Parágrafo único. Para fins desta Lei, regularização de obra implica no automático reconhecimento desta, exclusivamente para fins cadastrais e tributários do Município.

Art. 4º - As edificações serão regularizadas, nos termos desta Lei, mediante processo administrativo que deverá ser protocolado junto ao Poder Executivo Municipal de Santo Augusto e submetido para análise pela Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento - SESUPLAN.

Art. 5º Às edificações regularizadas nos temos da presente Lei incidirão multas dispostas nos termos do Art. 9º desta Lei que por ocasião do Habite-se deverão estar quitadas junto a Fazenda Pública Municipal.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

Art. 6º As edificações residenciais unifamiliares, serão regularizadas mediante o pagamento das taxas necessárias e a apresentação de:

I - requerimento padrão específico, conforme Anexo I desta lei;

II - matrícula individualizada do imóvel atualizada;

III - planta de situação e localização em 2 (duas) cópias;

IV - planta de localização do esgoto sanitário em 2 (duas) cópias;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de regularização;

VI - laudo técnico com fotos, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação possui estabilidade estrutural, em 2 (duas) cópias, conforme Anexo II desta Lei;

VII - projeto arquitetônico contendo planta baixa, cortes e fachadas, em 2 (duas) cópias;

VIII - certidão negativa de débitos fornecida pela Fazenda Pública Municipal;

§ 1º Para residências unifamiliares cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados) e um pavimento, o projeto arquitetônico poderá ser substituído pela planta de situação localização, que poderá também agregar o esgoto sanitário;

§ 2º Para residências unifamiliares cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e um pavimento, o projeto arquitetônico poderá ser constituído unicamente pela planta baixa;

§ 3º Para residências unifamiliares cuja área total construída sobre o lote ultrapasse 120 m² (cento e vinte metros quadrados) deverá ser apresentado projeto completo;

§ 4º Nos casos em que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito dos proprietários dos imóveis lindeiros, devidamente identificados, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação com abertura de janelas, ou com eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno do vizinho.

§ 5º A matrícula atualizada do imóvel poderá ser substituída por documentos que demonstrem que o requerente é possuidor do imóvel, tais como escritura pública de compra e venda ou contrato de compra e venda acompanhado de cadastro de IPTU. Nestes casos o possuidor deverá declarar estar ciente da sua situação de não propriedade plena e suas eventuais consequências.

Art. 7º As edificações de uso residencial multifamiliar e não residencial, ou de uso misto, serão regularizadas mediante o pagamento das taxas necessárias e a apresentação de:

I - requerimento padrão específico, conforme Anexo I desta lei;

II - matrícula do imóvel atualizada;

III - planta de situação e localização em 2 (duas) cópias;

IV - projeto arquitetônico completo em 2 (duas) cópias;

V - planta de localização do esgoto sanitário, em 2 (duas) cópias;

VI - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de regularização;

VII - laudo técnico com fotos, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação possui estabilidade estrutural em 2 (duas) cópias conforme Anexo II desta Lei;

VIII - alvará do plano de prevenção contra incêndio (APPCI);

IX - certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso;

X - certidão negativa de débitos fornecida pela Fazenda Pública Municipal.

§ 1º - O laudo técnico mencionado no inciso VI, do Art. 6º, e no inciso VII do Art. 7º, desta lei, deve atestar que os trabalhos iniciados ou concluídos apresentam condições técnicas para o seu aproveitamento.

§ 2º - O responsável pela elaboração do laudo técnico deve assumir total responsabilidade técnica pelos trabalhos realizados, nos termos das normas editadas pelos conselhos representativos a que o profissional esteja vinculado.

§ 3º - Nos casos em que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito dos proprietários dos imóveis lindeiros, devidamente identificados, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação com abertura de janelas, ou com eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno do vizinho.

§ 4º A matrícula atualizada do imóvel poderá ser substituída por documentos que demonstrem que o requerente é possuidor do imóvel, tais como escritura pública de compra e venda ou contrato de compra e venda acompanhado de cadastro de IPTU. Nestes casos o possuidor deverá declarar estar ciente da sua situação de não propriedade plena e suas eventuais consequências.

Art. 8º O pedido de regularização, no caso de edificação concluída, deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição da Carta de Habitação.

§ 1º - Para os casos de edificação iniciada, o proprietário deverá requerer a carta de habitação quando da conclusão da edificação;

§ 2º - Para a emissão da Carta de Habitação, o passeio público, a fossa séptica e o sistema de esgotamento sanitário deverão atender ao disposto no Código de Obras.

§ 3º - Somente o proprietário ou promitente comprador da área pode requerer à regularização.

CAPÍTULO III
DAS MULTAS

Art. 9º Ficam estipuladas multas de acordo com a gravidade das infrações cometidas, nos seguintes termos:

I - Taxa de Ocupação (TO) superior à prevista na Zona de Uso, caracteriza infração grave, sancionada com multa correspondente a 50 (cinquenta) URMs (unidade de referência Municipal), acrescida de mais 5 (cinco) URM, por m² (metro quadrado) excedido;

II - Índice de Aproveitamento (IA) superior ao previsto na Zona de Uso, caracteriza infração grave, sancionada com multa correspondente a 50 (cinquenta) URMs (unidade de referência Municipal), acrescida de mais 5 (cinco) URM, por m² (metro quadrado) excedido;

III - Não observância do recuo de jardim estabelecido para o local, caracteriza infração grave, sancionada com multa de 50 (cinquenta) URMs (unidade de referência Municipal), acrescida de mais 5 (cinco) URM, por m² (metro quadrado) suprimido, considerando-se 2 (duas) testadas em caso de lotes de esquina;

IV - Não observância dos recuos laterais e de fundos estabelecidos para o local, caracteriza infração leve, sancionada com multa 25 (vinte e cinco) URMs (unidade de referência Municipal) acrescida de mais 2 dois URM por m² (metro quadrado) suprimido;

V - Aberturas (portas, janelas, áreas, fosso de luz) situadas em locais incompatíveis e em desconformidade com a legislação pertinente, caracteriza infração leve, sancionada com multa 25 (vinte e cinco) URMs (unidade de referência Municipal) acrescida de mais 2 dois URM por unidade;

VI - Não observância do índice de permeabilidade estabelecido para o local, caracteriza infração leve, sancionada com multa 25 (vinte e cinco) URMs (unidade de referência Municipal) acrescida de mais 2 dois por m² (metro quadrado) suprimido;

§ 1º Considera-se infrator, para os efeitos desta Lei, o proprietário do imóvel ou possuidor a qualquer título.

§ 2º Para imóveis localizados na Zona denominada Corredor de Centralidade, conforme Anexo IV - Modelo Urbano do Plano Diretor, as multas indicadas no Art. 9º serão multiplicadas pelo fator 5 (cinco).

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 - Aplica-se, subsidiariamente, a presente Lei, se for o caso, os dispositivos das Leis Estaduais e Federais pertinentes à matéria.

Art. 11 - A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 12 - Os casos omissos e/ou conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão de Análise Técnica - CAT, instituída pela Lei Complementar n° 16, de 26 de dezembro de 2016.

Art.13 - Quando a deliberação da CAT, resultar na necessidade de alguma regulamentação, a mesma poderá ser procedida por meio de Decreto.

Art. 14 - Fica revogada a Lei Municipal 2.447, de 23 de Setembro de 2013.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, AOS 18 DIAS DE OUTUBRO DE 2021.

LILIAN FONTOURA DEPIERE
Prefeita Municipal

Anexo I - Lei xxxx/21
EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA

Proprietário: _____

Endereço: _____ **Fone:** _____

Responsável Técnico: _____ **CREA:**_____

Endereço: _____ **Fone:** _____

Requer: ( ) Regularização e Habite-se de edificação, conforme Lei xxxx/21

Observações:_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Desde já declaramos que a referida edificação possui/não possui impedimento quanto ao Código Civil, especialmente no tocante a direitos de vizinhança.

Nestes termos pede deferimento.

Santo Augusto, RS, _____ de _____ de 20__

_____

Assinatura do proprietário

_____

Assinatura do responsável técnico

Anexo I - Lei xxxx/21
EDIFICAÇÃO INICIADA

Proprietário: _____

Endereço: _____ **Fone:** _____

Responsável Técnico: _____ **CREA:**_____

Endereço: _____ **Fone:** _____

Requer: ( ) Regularização de edificação, conforme Lei xxxx/21

Observações:_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Desde já declaramos que a referida edificação possui/não possui impedimento quanto ao Código Civil, especialmente no tocante a direitos de vizinhança.

Nestes termos pede deferimento.

Santo Augusto, RS, _____ de _____ de 20__

_____

Assinatura do proprietário

_____

Assinatura do responsável técnico

ANEXO II - Lei xxxx/21

LAUDO TÉCNICO DESCRITIVO

EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA

Finalidade do laudo: _____

1.1 Nº ART: _____

Dados do imóvel: _____

Nº Matrícula: _____

Endereço: _____

Proprietário: _____

Uso: _____

Área: _____

Sistema Construtivo: _____

Fundação: _____

Piso: _____

Paredes: _____

Revestimentos: _____

Forro: _____

Cobertura: _____

Aberturas: _____

Pé Direito: _____

Pintura: _____

Instalações: _____

Instalações Hidrossanitárias: _____

Instalações Elétricas: _____

Fotos: _____

Parecer Técnico: _____

Identificação e Qualificação do Responsável Técnico: _____

Local e Data:

Assinaturas:

ANEXO II - Lei xxxx/21

LAUDO TÉCNICO DESCRITIVO

EDIFICAÇÃO INICIADA

Finalidade do laudo: _____

1.1 Nº ART: _____

Dados do imóvel: _____

Nº Matrícula: _____

Endereço: _____

Proprietário: _____

Uso: _____

Área: _____

Sistema Construtivo: _____

Fundação: _____

Piso: _____

Paredes: _____

Revestimentos: _____

Forro: _____

Cobertura: _____

Aberturas: _____

Pé Direito: _____

Pintura: _____

Instalações: _____

Instalações Hidrossanitárias: _____

Instalações Elétricas: _____

Fotos: _____

Parecer Técnico: _____

Identificação e Qualificação do Responsável Técnico: _____

Local e Data:

Assinaturas:

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente, Senhora Vereadora e Senhores Vereadores.

Encaminhamos a esta Casa Legislativa, o Projeto de Lei Nº. 082/2021 que "Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica, portadoras de estabilidade estrutural iniciadas ou concluídas até a publicação da presente Lei".

A lei de regularização se mostra necessária, visto que é uma demanda da sociedade, das entidades de classe e também da câmara de vereadores.

Em nossa cidade existem edificações irregulares, em desacordo com a Legislação, que foram iniciadas ou construídas sem observância do projeto aprovado, ou que não obtiveram aprovação do projeto inicial.

Nesse contexto, urge a regularização dessas edificações, retirando os imóveis da situação irregular, evidenciando, assim, o interesse público do Projeto ora apresentado, tudo com respaldo no princípio constitucional do Direito à Propriedade previsto no *caput* do Art. 5º da Constituição Federal.

Conforme referido, existem muitos imóveis iniciados ou construídos antes do ano de 2021 e estão em desacordo com a legislação vigente. Assim, a edição da Lei objeto do presente projeto é necessária para possibilitar a regularização de imóveis em desacordo com a legislação vigente, sendo que hoje, seus proprietários não tem a possibilidade de regularizar.

Importante lembrar, que as regularizações de edificações em acordo com as Leis Complementares n° 15 e 16, não serão prejudicadas, e que a existência de edificações irregulares não é recente. Existem imóveis edificados há dez, quinze e até vinte anos que se encontram nessa situação.

Pela Lei proposta, será oportunizado ao cidadão (pessoa física ou jurídica) a aprovação de projeto arquitetônico de regularização e o fornecimento de certidões de habitabilidade do imóvel.

Cabe aqui referir que o poder público possui sua parcela de culpa nessa situação, pois não exigiu a obediência das normas legais, e quando exigiu não fez valer o seu direito de polícia na fiscalização dessas edificações, por motivos que não cabem aqui ser referidos. O fato é que não podemos atribuir toda a responsabilidade ao contribuinte, mesmo que este tenha agido em desconformidade com os ditames da lei vigente. Por este motivo o Executivo Municipal, no intuito de possibilitar e desburocratizar a regularização desses imóveis, esta propondo o presente projeto de Lei.

As irregularidades não podem persistir, indefinidamente, tanto pelo prejuízo causado ao erário público, quanto pelas dificuldades causadas aos proprietários.

O Projeto de Lei visa promover um amplo movimento de regularizações de construções, que, uma vez trazidas à legalidade, possibilitam aos proprietários averbarem suas construções nas matrículas dos imóveis e encaminharem futuros empreendimentos, por exemplo.

Destacamos que o projeto proposto impõe multas aos proprietários de imóveis que estão na condição de construções irregulares, uma vez que não seria justo com os contribuintes que executaram seus projetos construtivos obedecendo a todas as normas legais, simplesmente propor a edição de uma norma legal sem a imposição de uma penalização.

As multas previstas no projeto de lei que ora remetemos ao Legislativo Municipal serão calculadas com base no valor da URM (Unidade de Referencia Municipal).

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei procura abordar a questão de forma equânime, dando tratamento diferente a irregularidades diferentes e, ao mesmo tempo, buscando legalizar sem favorecer os infratores, tratando as situações de acordo com o tipo de irregularidade.

A ideia basilar dessa proposição é dar oportunidade para que as pessoas regularizem suas edificações junto à Prefeitura Municipal e consigam, assim, o habite-se atestando que o imóvel está de acordo com a legislação vigente e pronto para ser habitado ou cumprir outros fins.

Ainda, informamos que a presente Lei será fortemente divulgada através de campanhas para regularização de imóveis.

Sem mais para o momento, e na expectativa de termo o presente projeto de Lei aprovado pela unanimidade dos Senhores vereadores, enviamos nossos mais altos votos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

LILIAN FONTOURA DEPIERE
Prefeita Municipal