Projeto de Lei do Legislativo 05/2024

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DAS CONSTRUÇÕES JÁ EDIFICADAS NO MUNICÍPIO DE BARÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO

Art. 1º O Programa de Regularização Administrativa terá vigência de 02 (dois) anos, a contar da data de entrada em vigor desta lei, para regularização das edificações consolidadas em data anterior à de 27 de março de 2019, em consonância com a Lei nº 19 de 27 de março de 1989.

Parágrafo único. Durante a vigência desta Lei e com base nela poderão ser regularizadas as incorreções relativas à Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Vãos de Iluminação e Ventilação, Dimensões de Recuos e Altura.

Art. 2º Fica o Poder Executivo, por seu órgão competente, autorizado a aprovar projetos de regularização de edificações no Município, que em determinados itens técnicos contrariem os índices dispostos no Código de Obras e Plano Diretor, desde que se enquadrem nas exigências legais estaduais e federais e não impliquem em prejuízos a terceiros e a comunidade em geral.

Art. 3º Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão da Certidão de Habite-se ocorrerá após a aprovação de regularização, das adequações apontadas e dos pagamentos das taxas obrigatórias. A data de conclusão da obra a ser informada no habite-se deverá ser a data do momento em que a obra foi realmente concluída, conforme documentos apresentados.

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 4º Estão aptas a regularizarem-se administrativamente as edificações que atendam aos seguintes parâmetros:
I- Possível identificação de sua existência prévia à data citada no Art. 1º pelo sistema de imagens aéreas do *Google Earth*, disponível na Internet, ou mediante comprovação pelo interessado;
II- Concordância com as diretrizes viárias no Município;

III- Estarem em conformidade com a legislação ambiental;
IV- Estarem em conformidade com a legislação federal e estadual pertinentes;
V- Estarem em conformidade com as Leis e Normas de Prevenção de Incêndio;
VI- Cujos terrenos possuam Certidão de Matrícula junto ao Registro de Imóveis, em nome do proprietário ou do detentor de direito real sobre o imóvel;
VII- Possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada na Certidão de Matrícula;
VIII- Inexistência de dívida ativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Art. 5º A análise do projeto de regularização de edificações residenciais unifamiliares será realizada quando atendido o estabelecido no Artigo 4° da presente Lei e mediante a apresentação dos seguintes documentos:
I - Requerimento padrão;
II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há - no máximo - 06 (seis) meses;
III - Planta de Situação/Localização, indicando a localização do sistema de tratamento sanitário;
IV - Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;
V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no

campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;
VI - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;
VII - Declaração, conforme Anexo III, de Informações sobre as Instalações Hidrossanitárias;
VIII - Apresentação da Certidão de Alinhamento do órgão responsável pela rodovia, quando couber.

Art. 6º A análise do projeto de regularização e das edificações que abrigam as finalidades multifamiliares, industriais e comerciais será realizada quando atendido o estabelecido no Artigo 4° da presente Lei e mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento padrão onde conste a atividade pretendida na edificação;
II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 06 (seis) meses;
III - Planta de Situação/Localização com o selo padrão do Município, indicando a localização do sistema de tratamento sanitário;
IV - Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;
V - Planta Baixa, cortes esquemáticos, sendo facultada a substituição das fachadas por fotos;
VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

VII - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;
IX - Declaração, conforme Anexo III, de Informações sobre as Instalações Hidrossanitárias;

X - Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, expedido pelo Comando do Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade, quando couber.
XI - Apresentação da Certidão de Alinhamento do órgão responsável pela rodovia, quando couber.
XII – Planilha de individualização de áreas (NBR 12721), se for o caso;
XIII – Certificado dos elevadores, atestando conformidade nas instalações, quando couber.

Art. 7º Sobre a documentação a ser apresentada:

I - Deverá ser protocolizada em, no mínimo, duas vias e organizada em pastas;
II - Não serão admitidas rasuras, devendo ocorrer a substituição das plantas;
III - Na primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto;
IV - As edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra "existente" e devidamente cotada.

Art. 8º Em casos específicos o Município poderá exigir a apresentação de documentação técnica complementar ou licenças expedidas por outros órgãos.

Art. 9º O passeio público de lotes edificados deverá estar de acordo aos padrões municipais e normas de acessibilidade.
Parágrafo único- Edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo também deverão ser acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente.

Art. 10. No caso de regularização de edificações não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

Art. 11. Quando se tratar de irregularidade em aberturas existente a uma distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), paralela à divisa ou a distância inferior a 0,75 cm perpendicular à divisa:

I - O proprietário deverá anexar o Termo de Anuência (Anexo IV) firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido;
II - Na hipótese de não ser possível a apresentação do Termo de Anuência, poderá o requerente eliminar a abertura e solicitar novamente a regularização do imóvel;
III- Não havendo o cumprimento do disposto em I ou II deste artigo, não haverá a regularização do imóvel, com emissão de notificação por parte do setor de fiscalização;

Parágrafo único- A anuência do proprietário lindeiro não implicará em seu prejuízo futuro para edificar junto à divisa ou construir muro.

Art. 12. Não são passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:
I - Cujos lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente (APP), com exceção dos casos previstos em legislação específica;
II - Invadam o alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público), excetuando-se as projeções de sacadas, até o limite de 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, não ultrapassando 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que sejam a partir de uma altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).
III - Estejam localizadas sobre faixa de domínio ou *non aedificandi* de qualquer natureza ou áreas públicas, salvo autorização expressa do órgão competente;
IV - Causem danos ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;
V - Possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

CAPÍTULO III
DAS MEDIDAS MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS

Art. 13. Para realizar as regularizações previstas nesta Lei, o Município deverá exigir medidas compensatórias e mitigatórias correspondentes à regularização requerida, objetivando melhorar a sustentabilidade do território urbano.
§ 1º Consideram-se como mitigatórias aquelas medidas adotadas para melhorar a qualidade do próprio imóvel e principalmente do entorno como:

I - demolições em barreiras à ventilação;

II - demolição da seção do muro que exceda a altura máxima permitida;
III - aumento da permeabilidade do solo até atingir a taxa de permeabilidade prevista, considerando a Taxa de Ocupação permitida para a unidade, ou solução equivalente, como cisterna, cobertura verde ou outra a critério do responsável técnico;
IV - construção, reparação ou adequação das calçadas;
V- construção, adequação ou limpeza do sistema de tratamento sanitário;
VI - outras definidas pelo Departamento de Engenharia.

§ 2º São consideradas como medidas compensatórias:

I - o pagamento de multa pecuniária conforme definido nesta Lei, e,
II - o investimento em projetos de qualificação e revitalização urbana, tais como:
a) arborização urbana;
b) mobiliário urbano de interesse coletivo;
c) melhoria da acessibilidade em passeios;
d) melhoria da infraestrutura de saneamento;
e) outras assim definidas pelo Departamento de Engenharia.

CAPÍTULO IV
DO VALOR DAS MULTAS

Art. 14. Às edificações irregulares que não tiveram projeto aprovado pelo município ou foram construídas em desacordo com o alvará emitido, será aplicada multa conforme a área total construída, na seguinte forma:

I- Imóveis com finalidade industrial: 3% (três por cento) da URM (Unidade de Referência Municipal) por m² de área total construída;
II- Imóveis com finalidade residencial ou comercial: 4% (quatro por cento) da URM (Unidade de Referência Municipal) por m² de área total construída;
§ 1º O prazo para pagamento da multa será de 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da regularização do projeto.
§ 2º Para pagamento a vista da multa será concedido desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor.

Art. 15. O parcelamento de créditos tributários, sem prejuízo da incidência dos acréscimos legais, terá prazo de pagamento de até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

§ 1º As parcelas não poderão ter valores individuais inferiores a 02 (duas) vezes ao valor da Unidade de Referência Municipal – URM.
§ 2º Havendo inadimplemento de 3 (três) parcelas consecutivas ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, o parcelamento será automaticamente rescindido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.
§ 3º A exclusão do parcelamento implica na exigibilidade imediata da totalidade do crédito remanescente, com o prosseguimento ou ajuizamento da respectiva ação de execução fiscal.
§ 4º O parcelamento deverá ser requerido pelo contribuinte devedor, sendo formalizado através de Termo de Confissão de Dívida.

Art. 16. Fica admitida, mediante requerimento, a conversão da multa em execução de projetos de qualificação e revitalização urbana, a critério de uma comissão criada para esta finalidade, que julgará a conveniência e oportunidade da conversão mediante decisão em despacho fundamentado.

§ 1º O pedido encaminhado deverá conter a proposta, o orçamento e o cronograma executivo para aplicação dos recursos e, em sendo deferido, será lavrado o Termo de Compromisso que será assinado pelo requerente e pela autoridade municipal encarregada.
§ 2º As medidas previstas neste artigo deverão corresponder ao exato valor da multa aplicada.

Art. 17. O município possui 60 (sessenta) dias para analisar e deferir ou indeferir o requerimento de regularização, ficando a contagem suspensa com a solicitação de complementações.

Art.18. Após análise e emissão do parecer técnico o interessado terá 90 (noventa) dias para retornar com as solicitações atendidas, caso contrário o processo será arquivado.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Cabe à Secretaria Municipal de Gestão e Finanças a operacionalização do processo de regularização.

Art. 20. Toda regularização implicará em cadastramento municipal para cobrança de impostos e taxas.

Art. 21. A presente lei terá vigência de 02 (dois) anos a contar de sua publicação.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

_____

Pedro Gilson Jahn
Vereador do Progressistas

Justificativa ao Projeto de Lei do Legislativo 05/2024

Dirigimo-nos a essa colenda câmara de vereadores para apresentar o Projeto de Lei do Legislativo 05/2024, que Dispõe Sobre o Programa de Regularização Administrativa das Construções já Edificadas no Município de Barão e dá Outras Providências.

A regularização de construções que foram edificadas sem a aprovação do município é um tema crucial para promover a ordenação urbana e garantir a segurança e qualidade de vida dos cidadãos.

A existência de um projeto de lei específico para esse fim é fundamental para lidar de maneira eficiente e justa com as edificações existentes, reconhecendo as particularidades de cada situação.

A falta de aprovação municipal não apenas coloca os proprietários em situação irregular, mas também compromete a segurança das edificações.

A regularização por meio do presente projeto de lei proporcionará um processo transparente, assegurando que as construções sejam adequadas às normas técnicas e de segurança, minimizando riscos para os moradores e para a comunidade como um todo.

Ao permitir a regularização de construções existentes, o projeto de lei contribui para o desenvolvimento sustentável. Em muitos casos, essas construções já fazem parte do tecido urbano, e a regularização possibilita a integração adequada desses imóveis no contexto urbano, evitando o surgimento de áreas degradadas e incentivando a utilização racional do espaço.

A legalização das construções irregulares abre caminho para a formalização de propriedades, fazendo com que as edificações possam ser averbadas nas respectivas matrículas dos terrenos, aumentando seu valor e possibilitando o comércio. Muitas vezes, as construções irregulares são resultado de necessidades habitacionais urgentes ou falta de informação.

Ao criar um mecanismo para a regularização, o projeto de lei demonstra um comprometimento com a inclusão social, respeitando os direitos dos cidadãos e proporcionando a oportunidade de regularizar suas moradias de maneira justa e equitativa. A importância de uma lei que permita a regularização de construções é evidente, considerando seus impactos positivos na legalidade, segurança, desenvolvimento sustentável, regularização fiscal, inclusão social e respeito aos direitos dos cidadãos.

Ao promover uma abordagem equilibrada e eficiente, tal projeto contribuirá significativamente para a construção de comunidades mais seguras, sustentáveis e justas.

Na expectativa de contar com a compreensão e o apoio desse Legislativo na aprovação deste Projeto de Lei subscreve,

_____

Pedro Gilson Jahn
Vereador do Progressistas

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS

ANEXO I

LAUDO TÉCNICO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL em: _____/ _____ / 2024

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº de matrícula do imóvel: _____ Nº Lote: _____ Quadra: _____

Nome do proprietário: _____ Área do lote: _____

CPF/CNPJ: _____ Telefone: _____

E-mail para contato: _____

Endereço: _____ Nº: _____ Bairro: _____

Responsável Técnico: _____ Telefone: _____

CREA/CAU: _____ ART ou RRT: _____

E-mail para contato: _____

1. USOS E ÁREAS A REGULARIZAR (Marcar e preencher todas as opções que se aplicam)

☐ **Comercial**

Área regularizada existente: _____

Área a regularizar: _____

☐ **Residencial**

Área regularizada existente: _____

Área a regularizar: _____

☐ **Industrial**

Área regularizada existente: _____

Área a regularizar: _____

☐ **Outros (especificar)**

Área regularizada existente: _____

Área a regularizar: _____

2. SISTEMA CONSTRUTIVO: ☐ Estrutura viga-pilar ☐ Estrutura portante ☐ Madeira

3. A EDIFICAÇÃO POSSUI ESTABILIDADE ESTRUTURAL? ☐ Sim ☐ Não

4. A EDIFICAÇÃO ATENDE A NBR9050 DE ACESSIBILIDADE? ☐ Não se aplica ☐ Sim ☐ Não

5. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE? ☐ Sim ☐ Não

6. A ATIVIDADE PRETENDIDA NECESSITA DE TRATAMENTO ACÚSTICO? ☐ Não se aplica ☐ Sim ☐ Não

7. A ATIVIDADE PRETENDIDA TEM POTENCIAL DE CAUSAR DANOS ÀS EDIFICAÇÕES VIZINHAS? ☐ Sim ☐ Não

8. ATENDE O CÓDIGO CIVIL NAS QUESTÕES REFERENTES AOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS? ☐ Sim ☐ Não

9. POSSUI INSTALAÇÃO DE GÁS? DE QUE TIPO? ☐ Sim ☐Não ☐Rede ☐Engarrafado

Atesto que a edificação possui plenas condições de habitabilidade

_____ _____

Responsável técnico Proprietário

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO

10. INFRAESTRUTURA (marcar com um X o serviço executado):

Mov. Terra: ☐ escavação ☐ aterro apiloado ☐ reaterro ☐ outros: _____

Fundação: ☐ sapata ☐ pedra grês ☐ estaca metálica ☐ tubulão ☐ outros: _____
☐ sapata corrida ☐ alv. embassamento ☐ estaca concreto ☐ baldrame

11. PAREDES E PAINÉIS

Externas: ☐ tijolo ☐ madeira ☐ bloco de cimento ☐ gesso acartonado/ placa cimentícia ☐ outros: _____
Internas: ☐ tijolo ☐ madeira ☐ bloco de cimento ☐ gesso acartonado/ placa cimentícia ☐ outros: _____

12. ESQUADRIAS

Externas: ☐ alumínio ☐ metalon ☐ ferro ☐ chapa de aço ☐ PVC ☐ madeira ☐ outros: _____
Internas: ☐ alumínio ☐ metalon ☐ ferro ☐ chapa de aço ☐ PVC ☐ madeira ☐ outros: _____

13. COBERTURA

Estrutura: ☐ madeira ☐ aço ☐ alumínio ☐ concreto ☐ outros: _____
Telha: ☐ madeira ☐ cerâmica ☐ aluzinc ☐ concreto ☐ fibrocimento ☐ outros: _____

14. FORRO

☐ madeira ☐ gesso ☐ PVC ☐ laje ☐ outros: _____

15. REVESTIMENTOS E PINTURA

Externo: ☐ chapisco ☐ emboço ☐ reboco ☐ cerâmica ☐ outros: _____
Interno: ☐ chapisco ☐ emboço ☐ reboco ☐ gesso ☐ outros: _____

16. PAVIMENTAÇÃO

Externa: ☐ contrapiso ☐ madeira ☐ cerâmica ☐ vinílico/ laminado ☐ outros: _____
Interna: ☐ contrapiso ☐ madeira ☐ cerâmica ☐ vinílico/ laminado ☐ outros: _____

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.

_____ Responsável técnico

_____ Proprietário

em: _____/ _____ / 202__

Rua da Estação, 1033 Sala 102 - Fone: (51) 3696 1047
95730-000 - BARÃO - RS

ANEXO II - Lei XXXX/2024

DECLARAÇÃO

DECLARO, pelo presente instrumento e para os devidos fins, que assumo **única e exclusivamente a total responsabilidade** por eventuais problemas que venham a surgir e ferir os direitos de vizinhança em decorrência da regularização do prédio existente sobre o imóvel descrito na matrícula do Registro de Imóveis de Montenegro de nº _____.

Barão/RS, _____ de _____ de 202___.

_____

Assinatura reconhecida em cartório

Nome do Proprietário:

CPF:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS

ANEXO III – LEI XX/2024

DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE AS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço

Quadra

Área do lote m² Área construída m²

Número de dormitórios Número de habitantes

Assinalar os equipamentos existentes:

- ☐ Caixa de gordura – cozinha Capacidade _____
- ☐ Caixa de gordura – área serviço Capacidade _____
- ☐ Tanque séptico Capacidade _____DN_____H útil_____
- ☐ Filtro anaeróbio Capacidade _____DN_____H útil_____
- ☐ Sumidouro Capacidade _____DN_____H útil_____
- ☐ Reservatório Capacidade _____

Fotos comprovatórias do Sistema de Tratamento Sanitário:

Declaro que as informações acima são verdadeiras.

____/____/_____
Data

_____ _____
Assinatura Proprietário Assinatura Resp. Técnico

Rua da Estação, 1033 Sala 102 - Fone: (51) 3696 1047
95730-000 - BARÃO - RS

ANEXO IV – LEI XX/2024

TERMO DE ANUÊNCIA DA VIZINHANÇA

Declaro, para os fins de direito, não me opor à permanência de abertura em distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), voltada para minha divisa ou em distância inferior a 75 cm perpendicular à divisa com o imóvel de propriedade de _____, sito _____, nº _____, Bairro_____, matrícula nº_____ do Registro de Imóveis de Montenegro.

Em sendo a expressão da verdade, firmo o presente.

_____

Assinatura do anuente

Nome do anuente:
RG:
CPF:
Endereço:

Assinatura reconhecida em cartório