PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
Desenvolvimento com qualidade de vida

Mensagem nº 050/2017, de 22 de junho de 2017.

Ilustre Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, EM CARÁTER DE URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA, nos termos da Lei Orgânica do Município, o incluso Projeto de Lei, que dispõe sobre a regularização das edificações que especifica e dá outras providências

Estou convicto de que o Projeto de Lei em apenso consulta intimamente os superiores interesses da comunidade de Eusébio, pelo que aguardo a sua aprovação.

Certo de que o elevado espírito público de Vossa Excelência e de seus pares presidirá a decisão legislativa, reitero na oportunidade, protestos de estima e alto apreço.

Atenciosamente,

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Vereadora Vanderlânia Morais Pereira
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
Desenvolvimento com qualidade de vida

Projeto de Lei nº 058 , de 22 de junho de 2017.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 26/06/2017

Dispõe sobre a regularização das edificações que especifica e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Eusébio aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As edificações irregulares concluídas até a data da publicação desta Lei poderão ser regularizadas, desde que atendam às condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental e nesta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

Art. 2º Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deverá obrigatoriamente ser considerada a atividade a que as mesmas se destinam.

Art. 3º São consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades nas seguintes situações:

I - atividade compatível com a zona e via;

II - atividade incompatível com a zona e/ou via.

§ 1º As irregularidades de que tratam os incisos I e II deste artigo são as relativas:

a) à taxa de permeabilidade;

b) à taxa de ocupação;

APROVADO O REGIME DE URGÊNCIA 26/06/17

c) à fração do lote;

d) ao índice de aproveitamento;

e) à altura máxima das edificações;

f) às dimensões do lote;

g) aos recuos conforme a via;

h) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona.

§ 2º Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização deverá contar com a anuência prévia da Coordenadoria de Controle Urbano da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA.

§ 3º Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização somente se aplicará à atividade instalada até a data da regularização, devendo, após a concessão do Atestado de Regularização de Edificação de que trata a presente Lei, ser considerado o que estabelecem as disposições previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Eusébio- PDDIE.

Art. 4º As irregularidades referidas no art. 3º desta Lei deverão ainda estar enquadradas em 1 (uma) das seguintes hipóteses:

I - obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário com Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e projetadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção, mas que não foram devidamente licenciadas;

II - obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e projetadas em desacordo com a legislação municipal, que não interfiram no passeio, em área pública ou em imóvel vizinho;

III - obras concluídas e aprovadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção e executadas em desacordo ao projeto aprovado.

Parágrafo único. A edificação só será passível de regularização se contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes e for passível de licenciamento ambiental, caso necessário.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre as faixas de alargamento previstos em lei;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III - não atendam às dimensões mínimas do lote;

Art. 6º Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA pelos proprietários, compromissários, compradores ou cessionários, no prazo de 270 (duzentos e setenta) dias, a contar da data da publicação desta Lei, prorrogável por até 90 (noventa) dias, a critério do Executivo, devendo os interessados, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel e não pagos no seu vencimento.

Art. 7º O pedido de regularização, a ser protocolado junto à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA pelo proprietário, compromissário, comprador ou cessionário ou por seu representante legal devidamente identificado, deverá ser instruído pelos seguintes documentos:

I - requerimento, mediante formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel ou da gleba onde aquele se localiza, quando houver;

II - certidão negativa de débitos municipais;

III - cópia de documentos que comprovem a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão ou recibo de pagamento total ou parcial de aquisição;

IV - declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída na data desta Lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

V - planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

VI - declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VII - declaração informando se a edificação a ser regularizada é objeto de ação judicial de que a municipalidade seja parte;

VIII - prova de recolhimento do valor correspondente a de taxa de expedientes;

IX - outros documentos que o poder público municipal julgar necessários no decorrer do processo.

§ 1º O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser obtido:

I - na Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA;

§ 2º O Município de Eusébio, através do órgão competente, poderá realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

Art. 8º Todo e qualquer pedido de regularização de edificação será submetido à análise de uma Comissão Especial vinculada à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, que emitirá parecer sobre a viabilidade ou não da solicitação.

§ 1º A Comissão Especial referida no caput deste artigo terá sua composição e atribuições definidas por ato do Executivo, devendo ser constituída por, no mínimo, 4 (quatro) servidores da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, sendo 1 representante da Assessoria Jurídica, 1 representante da Coordenação de Controle Urbano , 1 representante da Coordenação de Licenciamento Ambiental , 1 representante da Diretoria de Fiscalização.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à incompatibilidade da obra com o zoneamento e/ou a via, deverá obter a anuência da Comissão Especial vinculada à Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA.

Art. 9º Na hipótese de a edificação a ser regularizada constituir objeto de ação judicial em que o Município seja parte, a regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei.

Art. 10. O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o art. 4º, inciso I, desta Lei, equivalerá ao das taxas de expediente e licenciamento exigíveis em processo regular de licenciamento de imóvel com características similares ao objeto da regularização.

Art. 11. O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o art. 4º, incisos II e III, desta Lei, corresponderá ao estabelecido no art. 10, acrescido do valor integral dá área invadida , calculado sobre o metro quadrado do valor venal do imóvel, em decorrência da ocupação irregular dos recuos estabelecidos no PDDIE.

§ 1º O cálculo do valor referido no caput deste artigo será feito por servidor lotado no setor de Controle Urbano da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, tomando por base o valor venal do imóvel cadastrado junto ao IPTU na Secretaria de Finanças do Município de Eusébio.

§ 2º O Município de Eusébio, através da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, indicará o valor a ser pago pela regularização pretendida, ratificando o valor estimado pelo profissional indicado no § 1º ou, com base em razões técnicas motivadas, indicará outro valor.

§ 3º Em qualquer das situações, se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se restringir à autorização de construir acima do coeficiente básico, o pagamento de contrapartida pelo beneficiário será o dobro da calculada de acordo com as disposições previstas no PDDIE.

Art. 12. Para os fins desta Lei, somente serão enquadradas como obras de interesse social as seguintes edificações:

I - habitações construídas com recursos oriundos de programas governamentais;

II - habitações para população de baixa renda;

III - habitações construídas para atender a programas de interesse social;

IV - residência unifamiliar com até 80,00m² (oitenta metros quadrados);

V - edificações públicas (escolas, creches, hospitais, postos de saúde, repartições públicas e outros).

§ 1º Para as obras de interesse social, o valor a ser pago pela regularização das edificações será reduzido em 90% (noventa por cento).

§ 2º O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.

Art. 13. O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de um Atestado de Regularização de Edificação, que será expedido pela Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA, produzindo os mesmos efeitos do "habite-se".

§ 1º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação ficará condicionada ao prévio pagamento do montante previsto nos arts. 10 e 11 desta Lei, devendo o interessado proceder à juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação não substitui o alvará de funcionamento e nem o licenciamento ambiental, caso cabível.

§ 3º Expedido o Atestado de Regularização de Edificação, a Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA notificará a Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN), para fins de atualização do cadastro imobiliário de fins tributários.

Art. 14. O interessado deverá ser notificado do indeferimento do pedido de regularização nos autos do processo administrativo, ou por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido.

§ 1º Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra, caberá recurso, com efeito apenas devolutivo, ao Presidente da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA.

§ 2º O prazo para recurso será de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento, pelo interessado, da ciência do indeferimento do pedido de regularização ou da data da notificação por via eletrônica.

Art. 15. Indeferido o pedido de regularização, Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano de Eusébio - AMMA encaminhará o processo administrativo correspondente à Procuradoria-Geral do Município (PGM), para as providências judiciais cabíveis.

Art. 16. É indispensável à expedição do alvará de funcionamento de quaisquer atividades a apresentação do "habite-se" ou do atestado de regularização de edificação.

Art. 17 . Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada, sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 18. A regularização de edificação:

I - não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II - não exime o responsável à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III - não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização de edificação, deverá requerer junto aos órgãos competentes todas as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tais como "habite-se", alvará de funcionamento e licença ambiental.

Art. 19. O Município de Eusébio poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. - Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a 15 (quinze) vezes o valor pago pela regularização, calculada de acordo com o disposto nos arts. 10 e 11 desta Lei.

Art. 20. Os profissionais responsáveis pela execução de obra, em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Eusébio, estarão sujeitos

8

ao pagamento de multa de 01 (uma) UFIRME por cada m² (metro quadrado) de área irregular existente na obra.

Parágrafo único. O poder público municipal deverá encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e ao Conselho de Arquitetura e

Urbanismo (CAU) a relação dos profissionais, para fins de abertura de processo administrativo.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO, em 22 de junho de 2017.

Acilon Gonçalves Pinto Junior
Prefeito Municipal