LEI MUNICIPAL Nº 2.447, DE 23 DE SETEMBRO DE 2013.

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu, no uso das atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização de edificações implementadas em desacordo com o disposto na Lei Nº 453, de 18 de maio de 1976, e na Lei Nº 452, de 18 de maio de 1976, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se regulares as edificações que possuírem o Habite-se, mantidas as características construtivas originais.

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 data da 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 que já estejam concluídas com documentação protocoladas junto à Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento – SESUPLAN, na data da publicação da presente Lei, são consideradas passíveis de regularização.

§ 2º Qualquer obra iniciada após a promulgação desta lei, onde seja constatada qualquer irregularidade, não estará amparada por esta Lei.

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

Art. 3º A regularização prevista no artigo 2º desta Lei, não contempla as seguintes situações:

I – ampliações futuras de forma irregular;

II – edificações sobre invasões sobre terrenos públicos ou particulares;

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

IV – edificações em terrenos particulares onde houve invasão da faixa de previsão de alargamento viário;

V – edificações localizadas em áreas de preservação permanente;

VI – edificações situadas em loteamentos clandestinos;

VII – edificações em desacordo com a legislação municipal de Uso e Ocupação do Solo;

VIII – edificações embargadas pelo Município que apresentem uma ou mais das situações descritas nos incisos I a VII deste artigo.

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

Art. 4º O município de Santo Augusto, RS, reserva o direito de buscar pareceres em outros órgãos governamentais e consultivos em casos de edificação que cause danos à cidade, neste caso poderão ser formuladas exigências de documentos e estudos complementares ao interessado, que deverá providenciá-los no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ciência, sob pena de indeferimento do pedido de regularização da obra.

§1º As edificações serão regularizadas, nos termos desta Lei, mediante processo administrativo que deverá ser protocolado junto ao Poder Executivo de Santo Augusto e submetido para análise pela Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento – SESUPLAN.

§ 2º Aberto o processo administrativo de regularização, o Setor de Engenharia da municipalidade deverá efetuar vistoria *in loco* para propor possíveis soluções corretivas que venham a amenizar ou sanar as irregularidades construtivas no imóvel a ser regularizado.

§ 3º Constatadas as possibilidades de amenizar ou sanar as irregularidades construtivas, o requerente será notificado e terá 30 (trinta) dias para apresentar a documentação a fim de regularizar estas pendências, sob pena de ter arquivado o processo administrativo de regularização.

§ 4º Após a aprovação da documentação de regularização, a execução *in loco* deverá ser autorizada e posteriormente vistoriada para a liberação do Habite-se.

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, poderão ser 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, no mínimo;

IV – planta de localização do esgoto sanitário em 2 (duas) cópias, no mínimo;

V – alinhamento e zoneamento;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, de regularização;

VII – laudo técnico com fotos, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural, em duas cópias, no mínimo, conforme Anexo II desta Lei;

VIII – projeto arquitetônico contendo planta baixa, cortes e fachadas, em 2 (duas) cópias, no mínimo;

IX – certidão negativa de débitos fornecida pela Fazenda Publica Municipal.

§ 1º Para residências unifamiliares cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 55m² (cinquenta e cinco metros quadrados) o projeto arquitetônico

poderá ser substituído pela planta de situação e localização, que poderá também agregar o esgoto sanitário.

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

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

Art. 7º As edificações de uso residencial multifamiliar e não residencial, ou de uso misto, poderão ser 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, no mínimo;

IV – alinhamento e zoneamento;

V – projeto arquitetônico completo, nos termos do disposto no Código de Obras em 2 (duas) cópias, no mínimo;

VI – planta de localização do esgoto sanitário em 2 (duas) cópias, no mínimo;

VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, de regularização;

VIII – laudo técnico com fotos, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural, em 2 (duas) cópias, no mínimo, conforme Anexo II desta Lei;

IX – alvará do plano de prevenção contra incêndio – APPCI;

X – certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso.

XI – certidão negativa de débitos fornecida pela Fazenda Publica Municipal.

§ 1º O laudo técnico mencionado no Art. 6º, inciso VII e no Art. 7º, inciso VIII, deve atestar de maneira minuciosa e conclusiva que os trabalhos já 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, 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.

Art. 8º O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição do Habite-se.

§ 1º Para a emissão do Habite-se, o passeio público, a fossa séptica e o sistema de esgotamento sanitário deverão atender ao disposto no Código de Obras, bem como atender a legislação ambiental.

§ 2º Constatada alguma irregularidade entre a situação apresentada em projeto e a situação fatídica, por ocasião da vistoria, o proprietário será notificado para promover a regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

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

CAPÍTULO III
DAS MULTAS

Art. 9º Para efeito desta Lei são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

I – Taxa de Ocupação (TO) superior à prevista na Zona de Uso, multa de 200 (duzentas) Unidade de Referência Municipal – URM, para cada 1% (um por cento) excedente a taxa prevista na Zona de Uso;

II – Índice de Aproveitamento (IA) superior ao previsto na Zona de Uso, multa de 100 (cem) URM, para cada metro quadrado de área construída excedente ao permitido na Zona de Uso;

III – não observância do recuo de jardim, multa de 50 (cinquenta) URM, para cada décimo de metro, excedente ao recuo de jardim indicado para o local, considerando-se 2 (duas) testadas em caso de lotes de esquina;

IV – não observância dos recuos laterais e fundos, multa: 350 (trezentos e cinquenta) URM;

V – aberturas, portas, janelas, áreas, fosso de luz, situadas em locais incompatíveis e em desconformidade com a legislação pertinente, multa de 200 (duzentas) URM, por abertura irregular.

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

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. Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, RS, 23 DE SETEMBRO DE 2013.

JOSÉ LUIZ ANDRIGHETTO
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE: EM 23/09/2013

MARCOS JOSÉ ANDRIGHETTO
Secretário de Administração.