LEI Nº 6722, de 22 de dezembro de 2017.

Institui o Programa Habite Legal e dá outras providências.

LEONARDO DUARTE PASCOAL, Prefeito Municipal de Esteio. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no artigo 70, inciso V, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído no Município de Esteio o Programa Habite Legal que tem como objetivo possibilitar a regularização de obras concluídas em conformidade ou em desconformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio e o Código de Obras.

Art. 2º Para efeitos de aplicação da presente Lei entende-se por obras concluídas aquelas que estejam em condições de habitabilidade, e possuam no mínimo: paredes, telhado e contrapiso concluídos, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, esquadrias instaladas e acesso mínimo adequado do logradouro público até a construção.

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

Art. 3º Serão regularizadas, mediante o pagamento das multas respectivas, as edificações que estiverem divergentes com o Código de Obras e o PDDUE e que tenham sido concluídas até 27 de outubro de 2017, data da sanção do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio, desde que localizadas em área regular, com uso permitido na zona e não possuam impedimentos previstos no Código Civil.

Art. 4º São passíveis de regularização as obras:

I - Que tenham sido concluídas até 27 de outubro de 2017, data da sanção do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio;

II - Que estejam em conformidade com a legislação ambiental;

III - Que estejam em conformidade com as leis e normas de prevenção de incêndio;

IV - Cujos terrenos possuam matrícula no Registro de Imóveis em nome do proprietário ou do detentor de direito real sobre bem imóvel;

V - Que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no título de

propriedade.

VI - Cujos proprietários não possuam débitos com o Município de Esteio, comprovado por Certidão Negativa de Débitos.

Parágrafo único. Quando o imóvel não estiver cadastrado na Prefeitura Municipal, a comprovação de que a construção foi concluída até 27 de outubro de 2017 poderá ocorrer mediante a apresentação de documentos que atendam a, pelo menos, uma das seguintes exigências:

I - notas fiscais de materiais de acabamentos da construção utilizados;

II - documento de baixa da ART. do responsável técnico pela obra;

III - outros documentos comprobatórios;

IV - casos especiais dependem de aceitação por Comissão composta por técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 5º Não são passíveis de regularização por esta Lei as obras:

I - Cujos lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente - APP com exceção dos casos em que exista legislação específica;

II - Que invadam alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público), inclusive em balanço;

III - Que estejam sobre faixa non aedificandi de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo autorização expressa do órgão competente;

IV - Que causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e cultural;

V - Que possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

VI - Localizadas em áreas resultante de parcelamento do solo implantados ilegalmente.

Art. 6º A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio e Código de Obras.

Art. 7º Às edificações regularizadas nos termos da presente Lei incidirão multas previstas no art. 19 que por ocasião da emissão do Habite-se deverão estar quitadas junto a Fazenda Municipal.

Capítulo II
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 8º As edificações serão regularizadas mediante processo administrativo que deverá ser protocolado até 02 anos após publicação da presente Lei.

Art. 9º Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão de habite-se ocorrerá conjuntamente.

Art. 10 Na análise do projeto de regularização, o Município se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de habitabilidade, estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das multas.

Art. 11 O Município deverá aprovar o processo de regularização no prazo de 30 (trinta) dias, se atendidos os requisitos previstos nesta Lei, as demais normas pertinentes e as possíveis exigências solicitadas pelo Município.

§ 1º A cada reentrada do processo se reinicia a contagem do prazo.

§ 2º O requerente deverá apresentar as adequações exigidas pelo Município, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da emissão da Notificação de Pendência, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Capítulo III
DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

Art. 12 As edificações residenciais unifamiliares, poderão ser regularizadas mediante o pagamento das respectivas taxas e a apresentação de:

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

II - matrícula individualizada do imóvel atualizada;

III - cópia do documento de identidade do proprietário e responsável técnico

IV - planta de situação e localização (2 (duas) cópias no mínimo) com quadro de áreas;

V - planta de localização do esgotamento sanitário (2 (duas) cópias no mínimo);

VI - projeto de passeio público atendendo NBR 9050 e Legislação Municipal;

VII - DM e alinhamento;

VIII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de Regularização e Laudo Técnico contendo os seguintes itens: arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, fundações e estruturas, quando for o caso;

IX - laudo técnico, assinado pelo responsável técnico do projeto de regularização e pelo proprietário do imóvel, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural, bem como ateste as condições do sistema de esgotamento sanitário (fossa e filtro) e que o mesmo atende a NBR pertinente (duas cópias, no mínimo), conforme Anexo II desta Lei;

X - projeto arquitetônico (2 (duas) cópias no mínimo).

XI - declaração, Anexo I desta Lei, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;

XII - apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou DAER, quando for o caso;

XIII - certidão negativa de débitos municipais do proprietário.

§ 1º Para residências unifamiliares cuja a área total construída sobre o lote não ultrapasse 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) o projeto arquitetônico poderá ser substituído pela planta de situação localização, que poderá também contemplar o esgoto sanitário;

§ 2º Para residências unifamiliares cuja área total construída sobre o lote ultrapasse 250 m² (duzentos metros quadrados) deverá ser apresentado projeto arquitetônico completo.

Art. 13 As edificações de uso residencial multifamiliar e não residencial, ou de uso misto, poderão ser regularizadas mediante o pagamento das respectivas taxas e a apresentação de:

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

II - matrícula do imóvel atualizada;

III - Cópia do documento de identidade do proprietário e responsável técnico

IV - planta de situação e localização (2 (duas) cópias no mínimo) com quadro de áreas;

V - DM e alinhamento;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;

VII - Licença de Operação emitida pelo órgão ambiental, quando couber;

VIII - projeto arquitetônico completo (2 (duas) cópias no mínimo);

IX - planta de localização do esgoto sanitário (2 (duas) cópias no mínimo);

X - projeto de passeio público atendendo NBR 9050 e Legislação Municipal.

XI - ART ou RRT de Regularização e Laudo Técnico contendo os seguintes itens: arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, fundações e estruturas quando couber;

XII - laudo técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural bem como ateste as condições do sistema de esgotamento sanitário (fossa e filtro) e que o mesmo atende a NBR pertinente (duas cópias, no mínimo), conforme Anexo II desta Lei;

XIII - quadros I e II da NBR 12.721, quando couber (2 (duas) cópias, no mínimo);

XIV - alvará do plano de prevenção contra incêndio (APPCI), quando for o caso;

XV - laudo técnico e respectiva ART dos elevadores, escadas ou esteiras rolantes, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso.

XVI - declaração, Anexo I desta Lei, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;

XVII - apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou DAER, quando for o caso.

XVIII - Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.

§ 1º Os prédios a serem regularizados deverão estar de acordo com as normas de acessibilidade.

§ 2º Poderá ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e licenciamentos ambientais, quando for o caso.

§ 3º Regularizações em condomínios só poderão ser encaminhadas com a autorização de todos os condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

Art. 14 Não serão admitidas rasuras de cotas e áreas, devendo ocorrer à substituição de plantas.

Art. 15 Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.

Art. 16 As edificações já regularizadas deverão ser representadas em plantas, sem necessidade de detalhamento, informando apenas a palavra "existente" junto com o

número do habite-se.

Art. 17 As edificações já aprovadas deverão ser representadas em plantas, sem necessidade de detalhamento, informando apenas o número do projeto aprovado.

Art. 18 Para edificações localizadas sobre o recuo frontal, regularizadas por esta lei, deverá ser apresentada declaração, assinada pelo proprietário do imóvel com assinatura reconhecida em cartório, de que, se houver alargamento viário ou outra exigência legal, o proprietário deverá remover a construção existente sobre o recuo frontal às suas expensas, sem direito a indenização, não cabendo ao Município quaisquer ônus ou responsabilidade.

Capítulo IV
DAS MULTAS

Art. 19 Para efeito desta Lei são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

I - taxa de Ocupação (TO) superior a prevista na Zona de Uso, multa de 100 (cem) UFRM 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 10 (dez) UFRM para cada metro quadrado de área construída excedente ao permitido na Zona de Uso;

III - não observância dos recuos laterais e fundos, multa: 1000 (um mil) UFRM.

IV - não observância dos recuos frontais, multa: 2000 (dois mil) UFRM.

V - não observância da cobertura vegetal, multa: 100 (cem) UFRM para cada 1% (um por cento) de cobertura não atingida.

VI - não atendimento as especificações constantes no Código de Obras quanto ao muro frontal, multa: 1000 (um mil) UFRM por testada.

VII - não atendimento ao número de vagas de estacionamento, multa: 100 (cem) para as 10 (dez) primeiras vagas não atendidas e 50 (cinquenta) UFRM para as demais vagas não atendidas.

VIII - edificação construída em desacordo com o projeto aprovado, multa: 200 (duzentas) UFRM.

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

§ 2º As multas serão cobradas em dobro para edificações comerciais, de serviços, industriais e condomínios, com exceção do inciso VII.

§ 3º No caso de edificações com embargos ou em que houve descumprimento de intimações as multas previstas na presente lei não isentam do pagamento de multas administrativas já aplicadas e, em havendo processo judicial, os ônus processuais decorrentes serão integralmente custeados pelo proprietário.

§ 4º Imóveis provenientes de regularização fundiária promovidos pelo Município estarão isentas de pagamento das multas previstas na presente lei.

§ 5º A regularização da obra somente será efetivada após comprovação do pagamento das respectivas multas, inclusive eventuais multas administrativas aplicadas.

Capítulo V
DA EMISSÃO DO HABITE-SE

Art. 20 Efetuado o pagamento do valor integral das multas, o requerente deverá apresentar o comprovante de quitação, após o processo de regularização será encaminhado ao Licenciamento para emissão do Habite-se.

Art. 21 Para a emissão do "Habite-se", o passeio público, a fossa séptica e o filtro anaeróbio deverão atender ao disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio, Código de Obras e NBR`s pertinentes, e a matrícula do imóvel, o Alvará do Corpo de Bombeiros e a Licença Ambiental deverão estar vigentes.

Art. 22 No caso de regularização de edificações objeto de processo judicial, após o pagamento do valor integral das multas, o requerente deverá comparecer a Procuradoria Geral do Município para firmar Acordo Judicial, onde se responsabilizará pelo pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios.

§ 1º Somente após a homologação do acordo e o pagamento integral dos ônus processuais é que será emitido o Habite-se.

§ 2º A regularização da edificação, nos termos da presente Lei, não isenta o requerente do pagamento de multas ou indenizações judicialmente fixadas.

Capítulo VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 Os recursos provenientes das multas previstas na presente Lei serão destinados à execução de acessibilidade de prédios públicos e de passeios públicos acessíveis.

Art. 24 As solicitações de regularizações de edificações protocoladas em data anterior a publicação da presente lei não poderão tramitar sob esta, devendo para tal ser encaminhado novo pedido.

Art. 25 Revogam-se as disposições em contrário, em especial o § 4º do art. 10 e o § 3º do art. 29 da LM nº 1261/1985.

Art. 26 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 22 de dezembro de 2017.

LEONARDO DUARTE PASCOAL
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se.
Data supra.