LEI MUNICIPAL Nº 3.166, DE 12 DE ABRIL DE 2022.

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

A PREFEITA 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:

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;

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/RS, 12 DE ABRIL DE 2022.

Lilian Fontoura Depiere,
Prefeita Municipal.

Aquiles dos Santos,
Secretário SESUPLAN

Registre-se e Publique-se em 12.04.2022.

Juliana Backes Lutz,
Secretária Municipal de Administração.