PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº 03, DE 26 DE AGOSTO DE 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
SANTO AUGUSTO - RS
EXPEDIENTE RECEBIDO
PROT. Nº 533 de 26/08/2019
Resp. ... às 10:43 hs

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica, portadoras de estabilidade estrutural.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização de edificações em desacordo com o disposto no Código de Obras e na Lei Plano Diretor de Santo Augusto, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se regulares as edificações que possuírem a Carta de Habitação, mantidas as características construtivas originais.

Art. 2º Serão regularizáveis todas 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 solicitação de licença pelo interessado ou quando detectadas pelo poder público, 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, também serão consideradas passíveis de regularização.

§ 2º Imóveis que possuam pendências junto a Fazenda Pública Municipal, a qualquer título, somente poderão ser regularizados após a quitação destas.

Art. 3º A regularização prevista no art. 2º desta Lei, 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;

V – edificações situadas em loteamentos clandestinos.

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 As edificações serão regularizadas, nos termos desta Lei, mediante processo administrativo que deverá ser protocolado na Prefeitura Municipal de Santo Augusto e submetido para análise pela Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento – SESUPLAN.

Art. 5º A edificação somente será declarada regularizada, com a expedição da Carta de Habitação, após a quitação das multas estabelecidas no art. 9º desta Lei.

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;

IV – planta de localização do sistema de 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 está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural, em 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 55m² (cinquenta e cinco metros quadrados) o projeto arquitetônico poderá ser substituído pela planta de situação e localização, que poderá também agregar o sistema de 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 em cartório, consentindo com a regularização da edificação com a abertura de janelas, ou com eirado, terraço ou varanda, a menos de um 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;

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

V – planta de localização do sistema de esgoto sanitário em 2 (duas) cópias;

VI – anotação de responsabilidade técnica – ART, de regularização;

VII – laudo técnico assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural, em 2 (duas) cópias, conforme Anexo II desta Lei;

VIII – alvará de prevenção e proteção 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 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 em cartório, consentindo com a regularização da edificação com a abertura de janelas, ou com eirado, terraço ou varanda, a menos de um metro e meio do terreno do vizinho.

Art. 8º O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição da Carta de Habitação.

§ 1º 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, bem como atender a legislação ambiental.

§ 2º Constatada alguma irregularidade entre a situação apresentada em projeto e a situação fática, 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 a sua regularização.

§ 4º Nos processos de regularização de edificações, quando for o caso de anexação de outros documentos não relacionados no Capítulo II, em especial Alvará de Licença para Construção, emitidos por órgãos públicos, terão sua validade reconhecida a qualquer tempo, a menos que haja ato administrativo declarando sua nulidade.

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 100 (cem) Unidade de

Referência Municipal – URM, acrescida de mais 10 (dez) 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 100 (cem) URM, acrescida de mais 10 (dez) URM, por m² (metro quadrado) excedido;

III – não observância do recuo de jardim estabelecido para o local, caracteriza infração grave, sancionada com multa de 100 (cem) URM, acrescida de mais 10 (dez) URM, por m² (metro quadrado) suprimido, considerando-se 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 de 50 (cinquenta) URM, acrescida de mais 5 (cinco) URM, por m² (metro quadrado) suprimido;

V – aberturas, portas, janelas, áreas, fosso de luz, situadas em locais incompatíveis e em desconformidade com a legislação municipal, caracteriza infração leve, sancionada com multa de 50 (cinquenta) URM, acrescida de mais 5 (cinco) URM por unidade;

VI – não observância do índice de permeabilidade estabelecido para o local, caracteriza infração leve, sancionada com multa de 50 (cinquenta) URM, acrescida de mais 5 (cinco) URM, por m² (metro quadrado) suprimido.

§ 1º Nos casos de reincidência as multas serão em dobro.

§ 2º A entrega da documentação relativa a regularização fica condicionada ao pagamento das multas impostas ao infrator.

§ 3º 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. Ficam revogadas as seguintes normas jurídicas:
I – Lei Municipal nº 2.447, de 23 de setembro de 2013;
II – Lei Municipal nº 2.581, de 06 de outubro de 2014;
III – Lei Municipal nº 2.590, de 18 de novembro de 2014.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara de Vereadores de Santo Augusto/RS, em 26 de agosto de 2019.

Ver. Douglas de Almeida Bertollo
Bancada do PPS/Cidadania

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

A referida Lei dispõe obre a regularização de imóveis em construção ou já construídos e não regularizados junto ao poder público municipal.

Trata-se de uma legislação promulgada há praticamente 6 (seis) anos, podendo ser considerada atualmente ultrapassada, pois disciplina legislação já revogada, cujo conteúdo é de suma importância para o cidadão e ao Município, pois permite que sejam estabelecidas relações de responsabilidade em ambas as partes, de forma que sejam cumpridos os requisitos de uma relação estável.

Ao cidadão interessa ter seu patrimônio devidamente legalizado e atualizado e ao Município interessa manter em seus cadastros informações que lhe permitam a cobrança de taxas e impostos que lhe competem.

A construção de edificações em desacordo com as normas regulamentares do poder público requer em regra o desfazer para assegurar a observância da lei e com isso, as diretrizes traçadas nos planos diretores, no entanto, também há possibilidade de que certas ilegalidades, que seriam de pequeno significado, assimiláveis pela estrutura urbana devido à extensão da área urbana da cidade, que podem ser regularizadas, mediante a punição ao infrator através do pagamento de uma multa, quando a desconstituição não for medida necessária para resguardar o interesse público.

O presente projeto propõe que a regularização de edificações com irregularidades pode e deve ser feita, mas sempre sem eximir o responsável pelo ilícito dos ônus dele decorrente.

Basicamente são introduzidas duas alterações na Lei hoje em vigor:

a) Art. 2º – Redefine a época cabível para a solicitação de regularização, suprimindo datas e estabelecendo que as regularizações possam ser solicitadas pelo proprietário ou quando o poder público municipal identificar a necessidade.

A supressão de datas é um fator decisivo no processo de regularização, pois o setor de construção, ampliação, reforma de edificações é um processo contínuo, que nem sempre é administrado pelos proprietários e pelo próprio munici-

pio com absoluta precisão, disso decorrendo fatos reais e concretos de que a todo o momento inúmeras obras estarem sendo realizadas na cidade.

Com a supressão deste quesito de datas, é provável que ocorram inúmeros processos de regularização, oportunizando ao Município a regularização dos seus cadastros e a arrecadação dos devidos recursos financeiros.

b) Art. 9º – Neste artigo são tipificados os desatendimentos e gravidade da cada irregularidade constatada e estipulada os valores das multas correspondentes.

A indicação da irregularidade constatada segue exatamente as normas contidas no Plano Diretor vigente – Lei Municipal nº 15 de 24/11/16.A classificação de grau de gravidade em Grave e Leve, leva em consideração o impacto técnico e urbanístico que a irregularidade causa ao contexto urbano de cidade.

As demais alterações propostas no projeto são de adequação das medidas implantadas pelo artigo citado anteriormente e algumas correções na redação.

Com relação as infrações cometidas pelos proprietários de prédios construídos em desacordo com as normas do Plano Diretor e Código de Obras devem ser objeto de multas conforme a tipificação e gravidade da irregularidade verificada, conforme consta no art. 9º do Projeto de Lei.

Estamos propondo que seja utilizado o parâmetro monetário da Unidade de Referência Municipal – URM, um indicador que serve de base para a cobrança de taxas e serviços prestados pelo Município, inclusive com modelagem de atualização monetária já definida.

Quanto à determinação do número de URM aplicados a cada situação prevista no art. 9º, na dosagem foi levado em consideração a transgressão da lei e o impacto que o desatendimento causa sobre os aspectos urbanísticos e que seja de um porte econômico que signifique uma compensação razoável do item transgredido.

Dessa forma foi atribuído um determinado número de URM fixo mais uma parte variável por metro quadrado de infração além ou aquém do estabelecido. Para o inciso V foi atribuído um determinado número fixo de URM mais uma parte variável por unidade existente nos locais inadequados conforme previsto em lei.

As demais alterações propostas no projeto são de adequação das medidas implantadas pelo artigo citado anteriormente e algumas correções na redação.

Postas as devidas justificativas, espero que os demais vereadores examinem a matéria com o mais nobre sentido de nosso trabalho que é de servir à comunidade e como consequência à nossa municipalidade.

Ver. Douglas de Almeida Bertollo