Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM/253

Rio Grande, 12 de junho de 2023.

Senhor Presidente:

Honra-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o incluso **SUBSTITUTIVO** ao Projeto de Lei nº 021 que **DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O presente **Projeto de Lei** que dispõe sobre a **POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES,** se justifica, tendo em vista que a irregularidade das edificações trazem enormes prejuízos ao município, e por consequência a seus munícipes. Dificultando inclusive o exercício de cidadania dos proprietários de edificações irregulares, como acessar crédito para reformas, por exemplo. A irregularidade também dificulta o município de dispor de recursos para investir em infraestrutura, por exemplo, que viriam beneficiar os próprios proprietários de edificações irregulares, assim como toda a população.

Neste sentido, o referido Projeto de Lei, vem para trazer alguns dispositivos que facilitam a regularização e inclusive desonerando significativamente os valores para a efetivação do processo, dando oportunidade para que haja uma maior adesão à regularização dos imóveis no Município do Rio Grande.

Sendo o que tínhamos para o momento, firmamo-nos,

FABIO DE OLIVEIRA BRANCO:49844210020

Assinado de forma digital por FABIO DE OLIVEIRA BRANCO:49844210020
Dados: 2023.06.13 13:26:22 -03'00'

FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO
Prefeito Municipal

À Sua Excelência
Ver. JULIO CESAR PEREIRA DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
NESTA CIDADE

Doe órgãos, doe sangue: Salve vidas!

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N° 021, DE 10 DE MARÇO DE 2023

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu artigo 51, III.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° As edificações e construções erigidas no Município do Rio Grande, que estejam enquadradas nesta Lei, poderão ser regularizadas conforme as disposições nela estabelecidas.

Art. 2° Poderão ser regularizadas as edificações construídas no Município do Rio Grande desde que:

I - atendam a altura estabelecida para a Unidade de Planejamento em que está inserida, sendo a altura considerada a dimensão máxima medida entre a altura do passeio público e a face inferior do teto do último pavimento útil;

II - estejam de acordo com a legislação estadual e federal;

III - tenham sido construídas a mais de 48 (quarenta e oito) meses;

IV - não importem em grave e efetivo prejuízo à coletividade;

V - não causem dano ao patrimônio ambiental ou ao patrimônio cultural;

VI - não tenham sido construídas em área de preservação permanente;

VII - não tenham sido construídas em área de interesse ambiental e/ou cultural e em área de risco ou sujeita a inundações;

VIII - estejam em conformidade com o uso definido para a unidade de planejamento em que estão inseridas;

IX - não tenham sido construídas em área de domínio público sem prévia e expressa autorização válida; domínio útil ou concessão de uso.

§ 1º - Será permitida a regularização das edificações multifamiliares que apresentarem até 04 (quatro) pavimentos e no máximo 16 (dezesseis) economias.

§ 2º - Será permitida a regularização dos condomínios por unidades autônomas que apresentarem no máximo 06 (seis) economias.

§ 3º - Será permitida a regularização das edificações pertencentes a unidades autônomas de condomínios previamente aprovados pelo Município. Nesse caso, a regularização de áreas depende de autorização expressa dos condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

Art. 3° Também poderão ser regularizadas, a qualquer tempo, as edificações que apresentem perfeita adequação ao regime urbanístico e uso definido para a unidade de planejamento onde se encontrar inserido, mas que não tenham sido licenciadas pelo Município.

Art. 4° Para promover as regularizações previstas no art. 2º desta Lei, o Município poderá dispensar o cumprimento de limitações previstas na Lei Municipal nº 6.585, de 20 de agosto de 2008, na Lei Municipal nº 8.731, de 20 de dezembro de 2021, desde que atenda os dispositivos do Capítulo II, desta lei.

CAPÍTULO II
DAS MEDIDAS MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS

Art. 5° Para realizar as regularizações previstas nesta Lei, o Município deverá exigir medidas compensatórias e mitigatórias correspondentes à regularização requerida, objetivando melhorar a sustentabilidade do território urbano.

§1º Consideram-se como mitigatórias aquelas medidas adotadas para melhorar a qualidade do próprio imóvel ou entorno como:

I - demolições em barreiras à ventilação;

II - demolição da seção do muro que exceda a altura máxima permitida;

III - aumento da permeabilidade do solo até atingir a taxa de permeabilidade prevista, considerando a Taxa de Ocupação permitida para a unidade, ou solução equivalente, como cisterna, cobertura verde ou outra a critério do responsável técnico, desde que com ART/RRT;

IV - restauração ou recuperação do perfil histórico;

V - construção, reparação ou adequação das calçadas;

VI - aplicação de revestimento incombustível nas paredes externas construídas com material combustível, quando localizadas na divisa ou alinhamento do terreno ou a menos de 1,50 m (um metro e meio) deste;

VII - outras definidas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

§ 2º São consideradas como medidas compensatórias:

I - o pagamento de multa pecuniária conforme definido nesta Lei e,

II - o investimento em projetos de qualificação e revitalização urbana, tais como:

a) arborização urbana;

b) mobiliário urbano de interesse coletivo;

c) melhoria da acessibilidade em passeios;

d) melhoria da infraestrutura de saneamento;

e) outras assim definidas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Art. 6° O valor da multa por área excedente será calculado com base no número de metros quadrados de área construída em desconformidade com a legislação, multiplicado pelos valores de referência para cálculo de área de terrenos do Imposto Sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis- ITBI, com abatimento, de forma escalonada, conforme percentuais a seguir:

I - abatimento de 80 % (oitenta por cento) do valor do ITBI quando a área total construída for até 100 m² (cem metros quadrados);

II - abatimento de 60 % (sessenta por cento) do valor do ITBI quando a área total construída for entre 101 m² (cento e um metros quadrados) e 200 m² (duzentos metros quadrados);

III - abatimento de 40 % (quarenta por cento) do valor do ITBI para áreas maiores que 200 m².

Art. 7° No cálculo de regularização será considerado o somatório da metragem quadrada em desconformidade com a Lei, considerando os seguintes itens:

I - taxa de ocupação;

II - índice de aproveitamento;

III - altura;

IV - recuos e afastamentos;

V - área relativa ao número de vagas de estacionamento faltantes.

Parágrafo Único: No caso de vagas de estacionamento no recuo, será computado, proporcionalmente, apenas a área que a vaga ocupa irregularmente.

Art. 8° Sobre as edificações regularizadas pelo presente instrumento, serão cobradas seguintes multas:

I - ao proprietário, sendo seu valor por metro quadrado de área construída sem licença, conforme segue:

a) até 200 m² (duzentos metros quadrados), equivalente a 1,5 (um e meio) URM (Unidades de Referência do Município);

b) maior que 200 m² (duzentos metros quadrados), equivalente a 2,5 (dois e meio) URM (Unidades de Referência do Município).

II - ao profissional responsável pela execução da obra, nos casos de regularização de área excedente em edificações que possuam alvará d e construção, sendo seu valor equivalente a 50% do valor resultante da área construída em desacordo com a legislação urbanística vigente.

Parágrafo único: Nos casos que tratam o inciso II, será encaminhada denúncia ao Conselho competente relatando aconduta do profissional.

Art. 9° Fica admitida, mediante requerimento, a conversão dos valores do art. 8° em execução de projetos de qualificação e revitalização urbana, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, que julgará a conveniência e oportunidade da conversão mediante decisão em despacho fundamentado.

§ 1º O pedido encaminhado à Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária e deverá conter o projeto, o orçamento e o cronograma executivo para aplicação dos recursos e, em sendo deferido, será lavrado o Termo de Compromisso que será assinado pelo requerente e pela autoridade municipal.

§ 2º As medidas previstas neste artigo deverão corresponder ao exato valor da multa aplicada.

Art. 10 As multas pecuniárias previstas nesta Lei poderão ser pagas ao Município nas seguintes condições:

I - em apenas uma parcela;

II - em até 24 (vinte e quatro) parcelas, desde que o valor de cada parcela não seja inferior a 50(cinquenta) URM para imóveis unifamiliares, e 100 (cem) URM nos demais casos previsto nesta Lei.

Art. 11 Após a emissão da cobrança de multas e taxas previstas nesta Lei, caso o pagamento não seja efetuado em até 90 (noventa) dias, o processo será arquivado e o valor será lançado em dívida ativa vinculada ao imóvel.

Art. 12 O imóvel somente obterá a carta de habite-se após comprovada a adimplência, o pagamento da multa pecuniária ou o recebimento definitivo das obras de qualificação ou revitalização urbana.

Art. 13 As multas pecuniárias previstas nesta Lei serão destinadas a conta especificado Fundo Municipal de Sustentabilidade Urbana-FMSU, conforme Lei 8.104 de 25 de maio de 2017.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 14 Os pedidos de regularização deverão ser protocolizados na Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária e serão instruídos da seguinte forma:

§ 1º - Para a regularização de edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar:

I - requerimento solicitando a regularização da construção;

II - matrícula individualizada do imóvel atualizada, em nome do requerente;

III - Projeto com a identificação da área irregular, e demais plantas, conforme modelos do Anexo I;

IV - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do laudo técnico e/ou"asbuilt";

V - laudo técnico, emitido por profissional habilitado, declarando que o imóvel atende as condições necessárias de estabilidade, habitabilidade e instalações, bem como a idade e área do mesmo.

§2º - Para a regularização de edificações destinada aos demais usos:

I - requerimento solicitando a regularização da construção;

II - matrícula individualizada do imóvel atualizada, em nome do requerente;

III - Projeto com a identificação da área irregular, conforme modelos do Anexo I;

IV - a RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) deverá conter os seguintes itens:

a) regularização ou "asbuilt";

b) laudo técnico de projeto arquitetônico;

c) laudo técnico de instalações hidrossanitárias;

d) laudo técnico de instalações elétricas;

e) laudo técnico de estruturas;

f) laudo técnico de acessibilidade.

V - laudo técnico, emitido por profissional habilitado, informando que o imóvel atende as condições necessárias de acessibilidade, de estabilidade, habitabilidade e instalações, bem como a idade e área do mesmo;

VI - alvará de prevenção e proteção contra incêndio (PPCI) para as construções que apresentarem áreas de uso comum;

VII - planilha de individualização de áreas (NBR12721), se for o caso;

VIII - certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso.

Art. 15 Em casos específicos o Município poderá exigir a apresentação de documentação técnica complementar ou licenças expedidas por outros órgãos.

Parágrafo único: Os Bens Culturais imóveis, os quais são Patrimônio Histórico do Município, constantes no Inventário Municipal ou na Lei Municipal nº 4.556, de 30 de outubro de

1990, para serem regularizados, deverão complementar a documentação já solicitada com a apresentação de:

I - memorial descritivo da fachada e cobertura;

II - fachada colorida do imóvel;

III - linha de coroamento do quarteirão;

IV - fachada dos imóveis lindeiros e do imóvel frontal;

V - cone visual, quando necessário.

VI - Projeto arquitetônico completo, com a identificação da área irregular.

Art. 16 Os edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente.

Art. 17 No caso de regularização de edificações não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

Art. 18 Os processos de regularização protocolados em data anterior a publicação desta lei que foram indeferidos ou não concluíram a análise por inércia do requerente, perderão a validade em 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 19 Após análise e emissão do parecer técnico o processo terá 90 (noventa) dias para retornar com as solicitações atendidas, caso contrário o processo será arquivado.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 20 Cabe à Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária a operacionalização do processo de regularização.

Art. 21 Os projetos de regularização que apresentarem Certidão de Único Imóvel receberão os seguintes benefícios:

I – abatimento em 75% (setenta e cinco por cento) do valor da multa pecuniária para imóveis cuja área total de construção corresponda a, no máximo, 70m² (setenta metros quadrados);

II - abatimento em 50% (cinquenta por cento) do valor da multa pecuniária para imóveis residenciais unifamiliares com área total de construção entre 71m² (setenta e um metros quadrados) e 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - abatimento em 25% (vinte e cinco por cento) do valor da multa pecuniária para imóveis:

a) residenciais unifamiliares com área total de construção entre 151m² (cento e cinquenta e um metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados);

b) Misto (residenciais unifamiliares/comércio/serviço) com área total de construção máxima 300 m² (trezentos metros quadrados);

c) Comercial e/ou serviços com área total de construção inferior a 150 m²(cento e cinquenta e um metros quadrados).

Parágrafo único: Para a aplicação das vantagens previstas neste artigo, deverá ser considerada a área total da edificação.

Art. 22 Os projetos de regularização com até 70 m² (setenta metros quadrados) , que apresentarem Certidão de Único Imóvel e seu proprietário comprovar inscrição regular no Cadastro único do Governo Federal – CadÚnico – terá abatimento de 100 % (cem por cento) do valor da multa pecuniária.

Art. 23 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Rio Grande, 12 de junho de 2023.

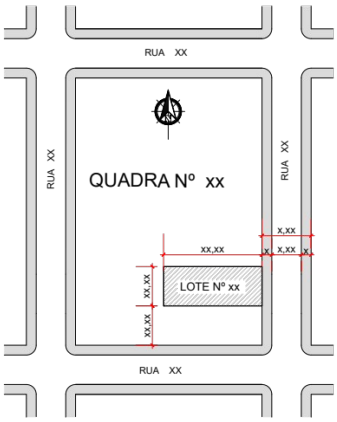
FABIO DE OLIVEIRA BRANCO:49844210020

Assinado de forma digital por FABIO DE OLIVEIRA BRANCO:49844210020
Dados: 2023.06.13 13:26:50 -03'00'

FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO
Prefeito Municipal

cc.:/Todas as Secretarias/CSCI/PJ/CMRG/Publicação

ANEXOS



SITUAÇÃO
ESCALA x/xx

ANEXO I - a
RIO GRANDE

ESPAÇO RESERVADO PARA CARIMBOS

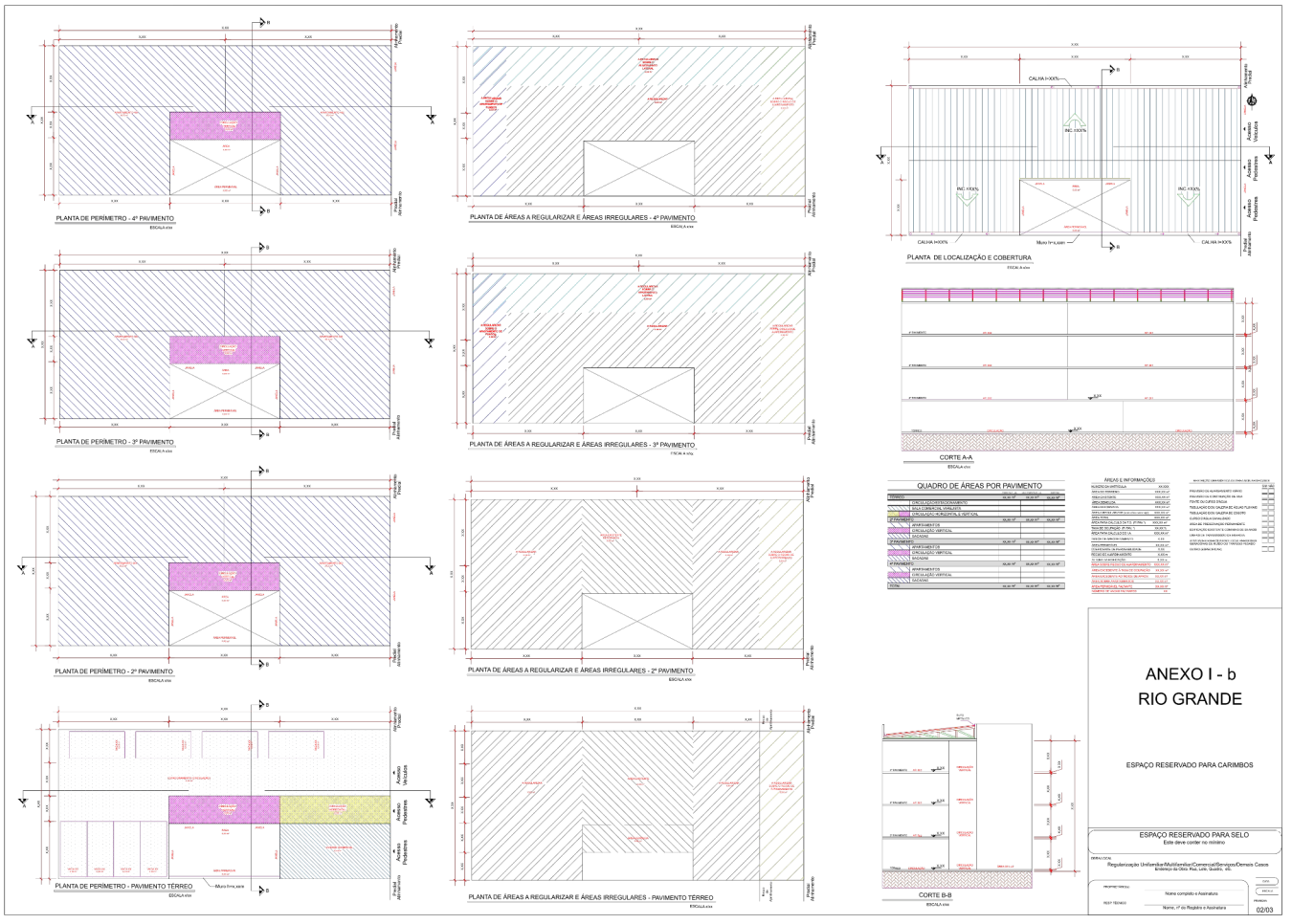
ESPAÇO RESERVADO PARA SELO
Este deve conter no mínimo

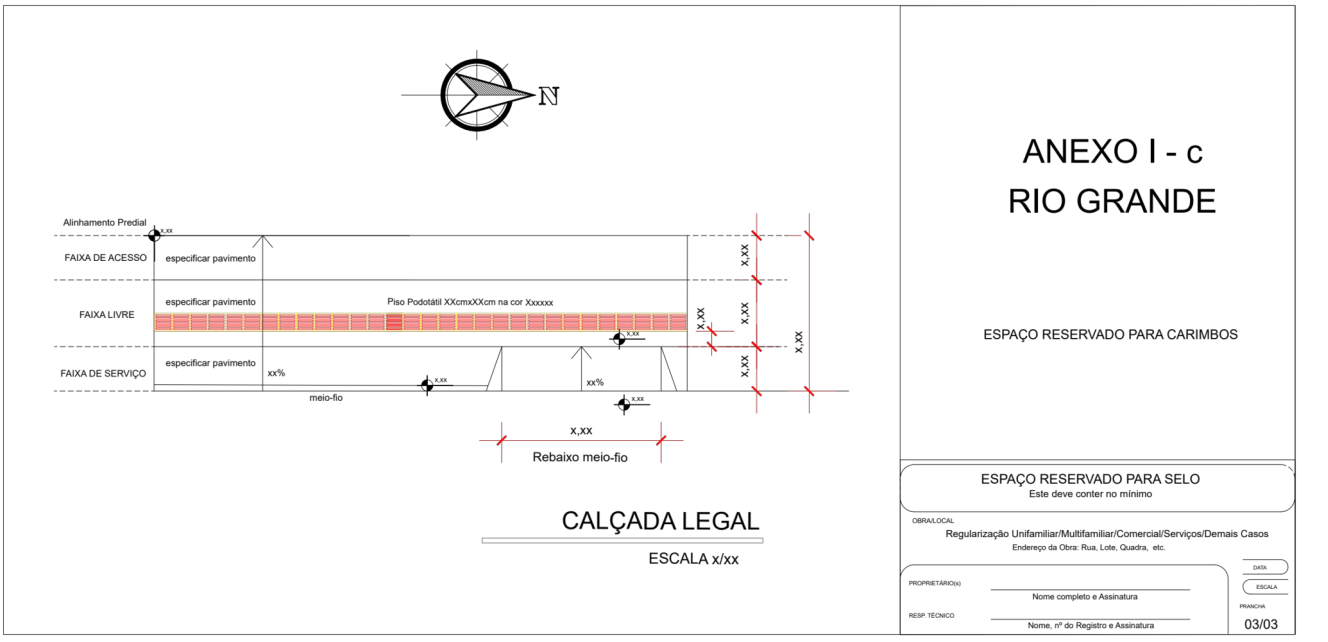
OBRA/LOCAL
Regularização Unifamiliar/Multifamiliar/Comercial/Serviços/Demais Casos
Endereço da Obra: Rua, Lote, Quadra, etc.

DATA
ESCALA
PRANCHA
01/03

PROPRIETÁRIO(s)
Nome completo e Assinatura

RESP. TÉCNICO
Nome, nº do Registro e Assinatura


PLANTA DE PERÍMETRO - 4º PAVIMENTO
PLANTA DE ÁREAS A REGULARIZAR E ÁREAS IRREGULARES - 4º PAVIMENTO
PLANTA DE PERÍMETRO - 3º PAVIMENTO
PLANTA DE ÁREAS A REGULARIZAR E ÁREAS IRREGULARES - 3º PAVIMENTO
PLANTA DE PERÍMETRO - 2º PAVIMENTO
PLANTA DE ÁREAS A REGULARIZAR E ÁREAS IRREGULARES - 2º PAVIMENTO
PLANTA DE PERÍMETRO - PAVIMENTO TÉRREO
PLANTA DE ÁREAS A REGULARIZAR E ÁREAS IRREGULARES - PAVIMENTO TÉRREO
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E COBERTURA
CORTE A-A
CORTE B-B
QUADRO DE ÁREAS POR PAVIMENTO
ANEXO I - b
RIO GRANDE
ESPAÇO RESERVADO PARA CARIMBOS
ESPAÇO RESERVADO PARA SELO
Este deve conter no mínimo
Regularização Unifamiliar/Multifamiliar/Comercial/Serviços/Demais Casos
Endereço da Obra: Rua, Lote, Quadra, etc.
Nome completo e Assinatura
Nome, nº do Registro e Assinatura
02/03


N
Alinhamento Predial
FAIXA DE ACESSO
especificar pavimento
FAIXA LIVRE
especificar pavimento
Piso Podotátil XXcmxXXcm na cor Xxxxxx
FAIXA DE SERVIÇO
especificar pavimento
xx%
meio-fio
x,xx
Rebaixo meio-fio
CALÇADA LEGAL
ESCALA x/xx
ANEXO I - c
RIO GRANDE
ESPAÇO RESERVADO PARA CARIMBOS
ESPAÇO RESERVADO PARA SELO
Este deve conter no mínimo
Regularização Unifamiliar/Multifamiliar/Comercial/Serviços/Demais Casos
Endereço da Obra: Rua, Lote, Quadra, etc.
Nome completo e Assinatura
Nome, nº do Registro e Assinatura
03/03