CÂMARA MUNICIPAL
Dois Irmãos - RS
PROTOCOLO
Em: 29 / 11 / 13
Hora: 14h25
Ass:

LEI Nº. 3.706/2013, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2013.

PUBLICADO NO QUADRO OFICIAL DE PUBLICAÇÕES DE 27/11/13
27/02/14
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO

"CONCEDE PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM FASE FINAL DE CONSTRUÇÃO OU CONCLUÍDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, com base no art. 63 e no art. 82 VI da Lei Orgânica Municipal a seguinte:

L E I

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, até 31 de dezembro de 2014, as edificações que estão em fase final de construção ou concluídas, as que estejam com recuos frontais, laterais, de fundos, afastamento entre prédios, taxa de ocupação e/ou índice de aproveitamento em desacordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo Único. Excetuam-se do disposto no "caput" deste artigo as edificações que:

I estejam situadas sobre áreas de terceiros, logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II estejam sobre recuo previsto de alargamento viário, conforme Plano Diretor Municipal e suas alterações e

III possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um vírgula cinquenta metros) da divisa de outra propriedade, ressalvados os casos em que haja anuência escrita do proprietário do imóvel lindeiro, com a devida comprovação de

propriedade, e tenha decorrido prazo de ano e dia após a conclusão da obra, ou de instituição de servidão devidamente registrada.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, consideram-se obras em fase final de construção, aquelas que contarem em 31 de agosto de 2011, pelo menos, com a cobertura executada, podendo ser esta composta por telhado ou laje.

Art. 3º Todos os proprietários que tenham imóvel que se enquadre nas hipóteses de regularização previstas nesta Lei, deverão requerer junto ao Protocolo Municipal a aprovação do projeto de regularização, o qual deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I termo de adesão;

II requerimento de alinhamento;

III requerimento de aprovação de projeto;

IV plantas de situação e localização;

V plantas baixas, cortes e fachadas;

VI projeto de instalações hidrossanitárias;

VII A.R.T (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou R.R.T. (Registro de Responsabilidade Técnica) referente a todos os itens de projeto;

VIII planilha de áreas e índices urbanísticos;

IX memorial descritivo de todos os elementos do projeto;

X matrícula atualizada do imóvel expedido pelo Serviço de Registro de Imóveis e

XI laudo técnico, com a correspondente anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou correspondente Registro de Responsabilidade Técnica junto ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), comprovando, no mínimo:

a) que a obra clandestina ou irregular foi concluída em data anterior à data base referida no Art. 2º da presente Lei e

b) que o prédio objeto da obra irregular apresenta condições de segurança e habitabilidade.

Art. 4ºA regularização de que trata a presente Lei se dará mediante a mitigação onerosa dos critérios estabelecidos na legislação municipal, elencados no art. 1º, e somente se dará mediante o recolhimento, aos cofres públicos, de multa compensatória dos valores estabelecidos em conformidade com as fórmulas fixadas por esta Lei.

Art. 5º. Para as edificações cujo objeto de regularização seja o recuo frontal, a respectiva multa compensatória será calculada em valor proporcional às limitações e interferências causadas à paisagem urbana, de forma a devolver o prejuízo causado à coletividade, conforme fórmula de cálculo que segue:

$$IR = A \cdot \sqrt[3]{3}^{L-1}$$

$$\text{VRF} = 0{,}4 \cdot \text{BCM} \cdot IR \cdot IL \cdot IT$$

Onde:

VRF = multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao recuo frontal.

A= área a regularizar, em metros quadrados, que atinge o recuo frontal estabelecido na Lei 2.375/2006.

L= maior distância linear perpendicular entre o ponto mais avançado da construção, em relação ao alinhamento, e a linha do recuo estabelecido pela Lei 2.375/2006.

IR= índice de regularização.

IL= índice de localização (tabela 2).

IT= índice de tipologia (tabela 1).

§1º Em caso de lotes de esquina, o valor da multa compensatória será calculado individualmente para cada testada, sendo as áreas de sobreposição calculadas exclusivamente pela testada de maior recuo frontal, perfazendo a multa compensatória total o somatório das multas referentes a cada testada.

§2º Para fins de regularização do recuo frontal, o proprietário firmará termo de renúncia ao direito de indenização das benfeitorias regularizadas na forma autorizada por esta Lei, quando da necessidade de demolição para fins de alargamento viário ou de obras de infraestrutura urbana, o que será levado a registro junto à matrícula do imóvel, correndo tais despesas por conta do proprietário.

§3º Nos casos de regularização de recuo frontal, será dispensado o atendimento ao disposto no Art. 50 da Lei 2.375/06.

Art.6º Para as edificações cujo objeto de regularização seja recuo lateral e de fundos, a respectiva multa compensatória será calculada em valor proporcional às limitações e interferências causadas à paisagem urbana e aos lindeiros, de forma a devolver o prejuízo causado à coletividade, conforme fórmula de cálculo que segue:

$$VRLF = 0{,}8 \cdot BCM \cdot A \cdot IL \cdot IT$$

Onde:

VRLF = multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao recuo lateral e de fundos.

BCM = base de cálculo do município.

A = área a regularizar, em metros quadrados, que atinge o recuo lateral e de fundos estabelecido na Lei 2.375/2006.

IL= índice de localização (tabela 2).

IT= índice de tipologia (tabela 1).

Parágrafo Único. Para fins de regularização do recuo lateral ou de fundos, deverá instruir o pedido, além dos documentos previstos no Art. 3º, declaração(ões) de anuência do(s) proprietário(s) do(s) imóvel(eis) lindeiro(s) diretamente prejudicado(s) pela obra que se pretende regularizar.

Art.7º Para as edificações cujo objeto de regularização seja o afastamento entre prédios, a respectiva multa compensatória será calculada em valor inversamente proporcional ao afastamento entre os blocos, conforme fórmula de cálculo que segue:

$$VAP = 0{,}8 \cdot BCM \cdot (AP - AL)$$

Onde:

VAP = multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao afastamento entre prédios.

BCM = base de cálculo do município.

AP = afastamento legal entre prédios conforme previsto na legislação.

AL = menor afastamento entre prédios medido no local.

Art.8º Para as edificações cujo objeto de regularização seja a taxa de ocupação, a respectiva multa compensatória será calculada em valor proporcional às limitações e interferências causadas à coletividade, conforme fórmula de cálculo que seguem:

$$VTO = 0{,}8 \cdot BCM \cdot A^{1{,}2 \cdot X}$$

$$X = TO_{LOCAL} - TO_{PERMITIDA}$$

Onde:

VTO = multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente à taxa de ocupação.

BCM = base de cálculo do município.

A = área a regularizar, em metros quadrados, que excede os limites da taxa de ocupação previstos na Lei 2.375/2006.

TO_{LOCAL} = taxa de ocupação das construções existentes no local.

$TO_{PERMITIDA}$ = taxa de ocupação permitida no local de acordo com a Lei 2375/2006.

§1° Nos casos em que a taxa de ocupação das construções existentes no local (TO_{LOCAL}) não atender ao Art. 32 da Lei 2.375/2006, deverá ser executado reservatório de detenção de águas pluviais, com volume calculado pela seguinte fórmula:

$$V = 0{,}05 \cdot A$$

Onde:

A = projeção da área coberta de todas as edificações do lote, em metros quadrados.

V = volume, em metros cúbicos.

§2° Nos casos de regularização de taxa de ocupação, será dispensado o atendimento ao disposto no Art.50 da Lei 2.375/06.

Art.9° Para as edificações cujo objeto de regularização seja o índice de aproveitamento, a respectiva multa compensatória será calculada em valor proporcional às limitações e interferências causadas à coletividade, conforme fórmulas de cálculo que seguem:

$$VIA = 0{,}8 \cdot BCM \cdot A^{1{,}2 \cdot X}$$

$$X = IA_{LOCAL} - IA_{PERMITIDO}$$

Onde:

VIA = multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao índice de aproveitamento.

BCM = base de cálculo do município.

A = área a regularizar, em metros quadrados, que excede os limites do índice de aproveitamento previstos na Lei 2.375/2006.

IA_{LOCAL}= índice de aproveitamento das construções existentes no local.

$IA_{PERMITIDO}$ = índice de aproveitamento permitido no local de acordo com a Lei 2.375/2006.

Art. 10 O valor final a ser pago pelo proprietário para regularização do projeto é a expressão da soma dos valores das multas compensatórias individuais de regularização referentes aos índices urbanísticos estabelecidos na Lei 2.375/2006, acrescidos de 01 BCM (Base de Cálculo Municipal), segundo a seguinte fórmula:

VF = BCM + VRF + VRLF + VAP + VTO + VIA

Onde:

VF = montante pecuniária para fins de regularização.

BCM = equivalente a 1 (uma) base de cálculo municipal.

VRF =multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao recuo frontal.

VRLF =multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao recuo lateral e de fundos.

VAP =multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao afastamento entre prédios.

VTO =multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente à taxa de ocupação.

VIA =multa compensatória a ser despendida pelo proprietário para a regularização do projeto, referente ao índice de aproveitamento.

Art. 11 O pagamento dos valores a que se refere esta Lei poderá ser parcelado em até, no máximo, 12 (doze) prestações mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada, sendo que o valor de cada parcela não poderá ser menor que o previsto no art. 55 do Código Tributário Municipal.

Parágrafo Único. Na hipótese deste artigo, a regularização da obra somente se efetivará após a integralização do pagamento da totalidade dos débitos apurados em favor da municipalidade.

Art. 12 As despesas referentes a esta Lei correrão por dotações orçamentárias próprias.

Art. 13 O Executivo Municipal poderá regulamentar a aplicação da presente Lei.

Art. 14 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 01 de janeiro de 2014.

DOIS IRMÃOS, RS, 27 DE NOVEMBRO DE 2013.

TÂNIA TEREZINHA DA SILVA,
PREFEITA MUNICIPAL.

REGISTRE-SE
E
PUBLIQUE-SE

JUAREZ STEIN,
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO.

ÍNDICE DE TIPOLOGIA		
PROJETOS	Padrão de acabamento	IT
RESIDENCIAIS		
Residência Unifamiliar	Baixo	0,40
	Normal	0,70
	Alto	1,00
Prédio Popular	Baixo	0,30
	Normal	0,60
Residência Multifamiliar	Baixo	0,40
	Normal	0,60
	Alto	0,80
Projeto de Interesse Social		0,30
Residência Popular		0,60
COMERCIAIS		
Comercial Andar Livres	Normal	0,75
	Alto	0,85
Comercial Salas e Lojas	Normal	0,65
	Alto	0,70
Galpão Industrial	Normal	0,70
	Alto	0,90

TABELA 1

ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO - MAPA ANEXO I	
ZONEAMENTO	IL
BECKER	0,80
BEIRA RIO	0,70
BELA VISTA	0,50
BONAMIGO	0,60
CENTRO	0,90
FLORESTA	0,90
INDUSTRIAL	0,90
MOINHO VELHO	0,70
NAVEGANTES	0,30
PORTAL DA SERRA	0,60
PRIMAVERA	0,90
SÃO JOÃO	0,30
SÃO MIGUEL	0,20
SETE DE SETEMBRO	0,90
TRAVESSÃO	0,80
UNIÃO	0,90
VALE DIREITO	0,80
VALE ESQUERDO	0,80
VALE VERDE	0,70
LOTEAMENTO PICADA 48	0,30
VILA ROSA	0,90
DEMAIS ÁREA DO MUNICÍPIO	0,90

TABELA 2