Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

Of. Exp. Câm. N.º 005/2021 Erechim, 18 de janeiro de 2021.

Excelentíssima Senhora
Vereadora ANA LUCIA SILVEIRA DE OLIVEIRA
Presidente do Poder Legislativo
Erechim/RS

Senhora Presidente:

Encaminhamos-lhe o Projeto de Lei n.º 003/2021, que Dispõe sobre a regularização de construções em desacordo com as normas legais, institui taxa de indenização e dá outras providências.

Na expectativa de que este seja acolhido, subscrevemo-nos, com apreço e consideração.

Atenciosamente,

Paulo Alfredo Polis,
Prefeito Municipal.

PROJETO DE LEI N.º 003/2021

Dispõe sobre a regularização de construções em desacordo com as normas legais, institui taxa de indenização e dá outras providências.

Art. 1.° A Administração Pública Municipal é autorizada a regularizar as construções executadas, clandestinas ou irregulares não conformes com os projetos aprovados, procedendo-se na forma estabelecida nesta Lei.

Art. 2.º São regularizáveis, ainda que em desacordo com as normas legais e com dispositivos de controle das edificações do Plano Diretor, desde que não situados em logradouros públicos oficializados pelo Município ou em condomínios por unidades autônomas:

I - as edificações destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

II - as edificações de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

III - as edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nela executadas, observados o zoneamento de usos estabelecidos pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. Para efeito da aplicação dos itens I a III, entende-se como regularizáveis as obras ou edificações no estágio em que se encontram, já consolidado o espaço físico.

Art. 3.º Dará direito à regularização, aquelas obras clandestinas ou irregulares que tenham sido concluídas até 31 de julho de 2020.

Art. 4.º É condição para a aprovação das obras irregulares ou clandestinas, o pagamento de multa indenizatória, conforme disposição do artigo 6.º desta Lei.

Art. 5.º Para obtenção dos benefícios desta Lei, a parte interessada deverá, até o final de 2022, requerer a regularização, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I – Projetos Arquitetônicos, Complementares, Declarações, Títulos de Propriedade e demais documentos que o Município julgar pertinentes;

II – Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo);

III – Comprovante do recolhimento da multa indenizatória, indicada no artigo 4.º desta Lei.

Art. 6.º Fica instituída a multa indenizatória, a qual será calculada sobre o metro quadrado de construção excedente (cite-se Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Número de Pavimentos e Recuos) em desacordo com a legislação vigente, tendo como valor de referência a Unidade de Referência Municipal (URM) do ano do pagamento, obedecendo para cada situação, o percentual correspondente ao tipo de edificação nas seguintes proporções:

I – para edificações destinadas às residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas:

a) Alvenaria: (40 URMs + Valor do metro quadrado para fins de IPTU) x Metragem Quadrada Irregular;

b) Mista: (35 URMs + Valor do metro quadrado para fins de IPTU) x Metragem Quadrada Irregular;

c) Madeira: (30 URMs + Valor do metro quadrado para fins de IPTU) x Metragem Quadrada Irregular;

II – para edificações de habitação coletiva, unidade autônoma e/ou áreas condominiais, bem como os aumentos e reformas nas mesmas executadas:

a) (40 URMs + Valor do metro quadrado para fins de IPTU) x Metragem Quadrada Irregular;

III – as edificações destinadas às atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nelas executadas, observado zoneamento de uso estabelecido pelo Plano Diretor:

a) (40 URMs + Valor do metro quadrado para fins de IPTU) x Metragem Quadrada Irregular.

Art. 7.º Esgotado o prazo indicado no caput do Art. 5.º, sem que a parte interessada tenha requerido a regularização, incidirá multa anual e/ou fração de ano, de 2% (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel edificado, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 1.º A multa indicada no caput deste artigo somente passa a ser devida e contada a partir do exercício seguinte àquele em que a parte interessada perdeu os direitos de regularizar a obra.

§ 2.º A multa indicada no caput deste artigo fica limitada a 20% (vinte por cento).

Art. 8.º Entende-se por valor venal, para efeitos desta lei, aqueles utilizados para fins de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 9.º O valor das multas indenizatórias estabelecidas nesta lei serão destinados ao Fundo

Municipal de Habitação.

Art. 10. A multa indenizatória referida no Art. 6.º deverá ser paga dentro do prazo de vencimento determinado pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 1.º No pagamento à vista dos valores da multa indenizatória, incidirão descontos de até 50% (cinquenta por cento) do excedente calculado sobre o montante que seria pago na regularização em data legal.

§ 2.º Para o cálculo do desconto, a fórmula aplicada deverá ser a seguinte:

$$Vmi - Vrl = Vcal$$

$$Vcal - 50\% = Vdes$$

Sendo:

Vmi: Valor da Multa Indenizatória

Vrl: Valor de regularização legal à época da construção

Vcal: Valor de cálculo

Vdes: Valor do desconto aplicado sobre a multa indenizatória paga à vista

§ 2.º Poderão os requerentes solicitar o parcelamento da dívida referente à multa indenizatória em, até, 48 (quarenta e oito) vezes, situação em que não incidirão quaisquer descontos nos valores originais da multa instituída no Art. 6.º desta Lei.

Art. 11. Revogam-se as disposições em contrário.

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

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 18 de Janeiro de 2021.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Dispõe sobre a regularização de construções em desacordo com as normas legais, e institui taxa de indenização.

As modificações propostas neste projeto, vem atualizar as informações, a fim de que o Poder Público possa melhor dispor de todas as informações relativas às unidades edificadas em nossa cidade, oferecendo, a partir de seu cadastro, elementos para que o Planejamento Urbano seja realizado de forma adequada e com informações precisas. Ainda, conforme recomendação do Ministério Público n.º 00763.000.759/2019, e estudos realizado junto ao setor técnico, a reedição da norma legal é de suma importância a fim de alavancar o andamento de projetos já apresentados ao Município, passíveis de regularização e atendendo a Lei que disciplina as edificações na área urbana (Lei Complementar n.º 12/2019).

Por outro lado seria injustificável, que o autor de uma ação externa à linha da Lei, fosse beneficiado tão somente com a regularização de sua atual condição, sem haver por bem, indenizar e reparar esta inconformidade. Assim, o Poder Executivo Municipal também inclui, para apreciação dos Senhores Edis, a Taxa de Indenização.

Diante do exposto, contamos com a especial atenção dos nobres Vereadores para apreciação e deliberação positiva da matéria ora apresentada.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 18 de Janeiro de 2021.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal.