



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

MENSAGEM LEGISLATIVA:

JUSTIFICATIVA

**Senhor Presidente,
Senhores (as) Vereadores (as),**

Considerando a criação de diversos loteamentos e tantos outros ainda pendentes de regularização no município de Canguçu, o Projeto de Lei apresentado busca simplificar o procedimento de regularização de construções clandestinas e irregulares, visando o interesse da população em regularizar seus imóveis e para a própria administração municipal. Como:

Simplificação dos processos de regularização de lotes: A redação apresenta um processo de regularização simples e eficaz. Isso reduz a burocracia e acelera o processo permitindo que os proprietários regularizem seus lotes e construções de maneira rápida.

Monitoramento e controle das edificações e loteamentos: As alterações de licenciamento permitem uma regularização destes imóveis no município mais eficiente por parte da Secretaria Municipal competente. Isso acelera o processo de regularização.

Redução de Conflitos Jurídicos: Processos de licenciamento complexos podem levar a conflitos jurídicos e atrasos nos projetos. Tal medida pode contribuir para reduzir esses conflitos, uma vez que oferece uma visão mais clara e integrada das obrigações e dos requisitos a serem cumpridos.

Em resumo, a nova redação sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares no município de Canguçu pode trazer diversos benefícios, desde a agilização dos processos até o estímulo na população em regularizar suas Construções e edificações.

Sala de Sessões Joaquim de Deus Nunes
Canguçu/RS, 19 de setembro de 2023

MARCELO ROMIG MARON
Vereador – PTB



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI

"DÁ NOVA REDAÇÃO A LEI 4.335/2015 DE 25.11.2015 QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS E IRREGULARES, EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE CANGUÇU/RS.

MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município e em conformidade com disposto na Lei Federal Nº 9.394 de 20/11/1996 e Lei Nº 11.738 de 16/07/2008;

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada no território do Município de Canguçu-RS, executadas em desacordo com a Lei Municipal nº 1.760 de 17 de dezembro de 1997, que instituiu o Código de Obras, passa a ser regida pelas disposições desta Lei, na forma que segue.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I** - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II** - construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;
- III** - construção parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação e/ou modificação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município, ou aquelas destinadas à utilização residencial, que são utilizadas para efeitos comerciais, em desacordo com as exigências do Código de Obras do Município.

Art. 2º São regularizados, sem que apresentem total adequação ao Código de Obras ou normas de acessibilidade, às edificações destinadas ao uso residencial, comercial, serviços, industrial e de uso misto, as obras concluídas ou iniciadas até a data da presente Lei.

Art. 3º Também poderão ser regularizadas, a qualquer tempo, as edificações que apresentem perfeita adequação ao Código de Obras e uso definido para a unidade de

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!”



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

planejamento onde se encontra inserido, mas que não tenham sido licenciadas pelo Município.

Art. 4º Para promover as regularizações previstas no art. 2º desta Lei, o Município poderá dispensar o cumprimento de limitações previstas na Lei nº 1.760 de 17 de dezembro de 1997, e suas alterações posteriores, desde que as edificações:

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

II - não tenham sido construídas em área de preservação permanente, em área de interesse ambiental e/ou cultural, em área de risco ou sujeita a inundações;

Art. 5º Para realizar as regularizações previstas nesta Lei, o Município exigirá medidas compensatórias e mitigadoras correspondentes à regularização requerida, objetivando melhorar a sustentabilidade do território.

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

I - inclusão de dutos de ventilação;

II - inclusão de condicionadores de ar;

III - aumento das portas e acessos;

IV - construção, reparação ou adequação das calçadas;

V - outros definidos pelo Núcleo de Urbanismo, da Secretaria competente;

VI - poderá ser dispensada a abertura de vãos para o exterior em compartimentos de utilização prolongada diurna, transitória e especiais, desde que:

a) sejam dotados de instalação de ar condicionado ou duto de ventilação, cujo projeto será apresentado juntamente com o projeto arquitetônico;

b) tenham iluminação artificial conveniente;

§ 2º São consideradas medidas compensatórias:

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

Art 6º Em edificações que já obtiveram aprovação municipal total ou parcial em algum momento e observando características locais, será possível a regularização flexibilizando as normativas de acessibilidade.

§ 1º Deverá ser priorizada a acessibilidade no pavimento térreo, em compartimentos destinados a atendimento ao público.

§ 2º Fica facultado aos locais com acesso restrito, tais como depósitos, refeitórios, banheiros privativos, dependências que possam servir somente aos colaboradores e que não sirvam ao atendimento ao público.

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!”



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 7º Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto ao setor competente do Município e serão instruídos com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o enquadramento em tal Lei, devidamente preenchido com todos os dados necessários à correta e completa identificação do Proprietário, Responsável técnico e do imóvel quanto a sua Situação e Localização;

II - Cópia da Certidão do Registro de Imóveis atualizada, com data de emissão por parte do respectivo Ofício do Registro de Imóveis inferior a 180 (cento e oitenta) dias, em nome do requerente; em não contemplada esta última condição, agregar documentação com fé pública que indique claramente o(s) proprietário(s) do imóvel;

a) Documento com fé pública é entendido como, autorização do proprietário para execução de regularização de construção ou sentença declaratória de usucapião.

III - Guia de Responsabilidade Técnica, devidamente preenchida(s), assinada(s), legível(eis) e quitada(s);

IV - Comprovante de representação de empresas, associações e afins, a ser apresentado quando a propriedade do imóvel for de pessoa jurídica. Será representado por cópia do Contrato Social ou outro documento equivalente, com fé pública;

V - Cópia de documento oficial com foto;

VI - Licenciamento Ambiental emitido pelo órgão competente nos casos previstos na legislação pertinente;

VII - Levantamento Fotográfico da fachada do imóvel e de seu entorno imediato, contemplando no mínimo 2 imóveis lindeiros para cada lado.

VIII - Alinhamento predial válido;

IX- Projeto Arquitetônico contemplando os itens a seguir:

a) Planta de Situação, em que constem a orientação geográfica e denominação dos logradouros públicos que definem o quarteirão no qual está inserido o lote;

b) Planta de Localização, em que conste a posição da edificação em relação aos limites do terreno, indicação do alinhamento predial e muros;

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!”



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

- c) Planta baixa dos pavimentos e da cobertura, devidamente cotada, em que constem destinação, dimensões e área de cada compartimento, bem como dimensões dos vãos de ventilação e iluminação;
- d) Plantas da Fachada(s) principal(is), podendo ser substituída por foto desde que clara e livre de obstrução;
- e) Plantas de Cortes longitudinais e transversais, incluindo o perfil do terreno;
- f) Quadro de áreas com a indicação no mínimo dos seguintes itens: área do terreno, área existente (se houver projeto aprovado anteriormente), área a regularizar, área edificada total.
- g) Laudo Técnico emitido por profissional habilitado informando que o imóvel atende as condições necessárias de estabilidade, estrutura, habitabilidade, bem como a idade aproximada do mesmo;

§ 1º O Município exigirá, nos casos previstos em lei, o PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndio), podendo, por particularidades de uso e ocupação, ser exigido quando da aprovação da atividade;

Art. 8º - Em loteamentos que foram alvo de regularização fundiária, no qual não houve seguimento das diretrizes urbanísticas, com alinhamento irregular;

- a) Os terrenos e construções situados em vias públicas, o proprietário poderá apresentar medidas diferenciadas das fixadas no alinhamento predial, a fim de estabelecer uniformidade no quarteirão.
- b) As medidas serão apresentadas juntamente com a concordância dos lindeiros de confrontação e frente demonstrando que aceitam tais modificações.
- c) Nenhum caso poderá ocasionar vias inferiores a 10 (dez) metros de largura no seu eixo transversal.
- d) Em ocupações que ultrapassem 10% (dez por cento) da área total do imóvel, incidirá o pagamento do valor equivalente ao m² (metro quadrado) da área ocupada irregularmente acrescido de multa de 3% (três por cento) sobre o valor total do imóvel, conforme anexo III da Lei nº 4.695/2018.

Art. 9º - São válidas as regularizações emitidas pelo município para edificações anteriores a 1976 através de Laudo Técnico, desde que garantida a estabilidade, habitabilidade e salubridade.

Art. 10º - Os processos relativos à Execução de Obras, para as quais sejam estabelecidas exigências por outros órgãos ou instituições oficiais estranhas ao Município, só serão examinados após autorizados por estes.



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 11º - Poderá ser apresentada planta livre, ou seja, aquela que, por utilização de elementos divisórios pré-fabricados na subdivisão dos compartimentos, caracteriza-se pela independência entre estruturas e vedações, o que possibilita diversidade dos espaços internos e flexibilidade na sua articulação. Nestes casos, ficará a critério dos usuários a distribuição dos citados compartimentos, não se fazendo necessária a indicação prévia da posição dos elementos divisórios no processo de aprovação e licenciamento.

§ 1º Para efeito deste artigo, pode-se considerar elementos divisórios pré-fabricados as paredes em steel frame, madeira, gesso, vidro, drywall, cobogó e outros.

§ 2º Ao apresentar projeto com planta livre deverá o proprietário e responsável técnico firmar termo garantindo o projeto e execução da ventilação e iluminação de todos os ambientes de maneira natural, artificial ou mecânica.

Art. 12º O valor da multa, em decorrência da aplicação desta Lei, além de taxas e impostos incidentes sobre todos os projetos e construções, será calculado aplicando um acréscimo de 70% (setenta por cento) aos valores devidos das taxas de regularização, como forma de ressarcir o município pelas atividades extras de vistoria e aprovação despendidas para estes casos e atualizável conforme regramento dos tributos municipais.

§ 1º A multa definida no *caput* será devida nos casos em que a edificação que se enquadre nas definições constantes no art. 1º, parágrafo único, que tenha sido notificada pela fiscalização de obras do município;

§ 2º A multa sofre desconto de 80% (oitenta por cento) para os casos cuja regularização seja espontânea, ou seja, não tenha sido notificada pela fiscalização.

§ 3º Os imóveis que tenham origem em programas sociais, ou de habitação popular, estarão isentos, em sua área original, de pagamento das multas previstas neste artigo.

§ 4º Os imóveis de famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade social, devidamente comprovado por Assistente Social, estarão isentos de pagamento das multas previstas neste artigo.

§ 5º A multa prevista neste artigo não cancela nem substitui multas ou penalidades já aplicadas.

Art. 13º No cálculo da área de regularização da construção será considerado o somatório da metragem quadrada a regularizar, considerando como área construída toda parte de obra que tenha piso e cobertura.

Art. 14º O imóvel somente receberá a carta de habite-se após comprovado o pagamento das taxas, impostos e multas incidentes sobre todos os projetos e construções.



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

Parágrafo único. Independente da liberação da carta de "habite-se", o Núcleo de Controle Urbanístico da Secretaria competente poderá emitir declaração de conformidade da edificação para efeitos de processo de Alvará de Projeto de Proteção Contra Incêndios, exigido pela Lei Estadual nº 14.376/2013.

Art. 15º Fica admitida a conversão da multa pecuniária em execução de projetos de qualificação e revitalização urbana, a critério da Secretaria Municipal competente, que julgará a conveniência e oportunidade da conversão mediante decisão em despacho fundamentado.

§ 1º Caso o pedido seja deferido pela Administração, esta definirá o projeto e locais onde serão aplicados os recursos, o cronograma de execução e o Termo de Compromisso que será assinado pelo requerente;

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

Art. 16º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº4.917, de 20/12/2019.

Canguçu, 19 de setembro de 2023.

MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO
Prefeito Municipal

Iniciativa: Poder Legislativo
Autor: MARCELO ROMIG MARON

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!”



Câmara Municipal de Canguçu

Estado do Rio Grande do Sul

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!”