MENSAGEM/115

Rio Grande, 08 de Março de 2021

Senhor Presidente:

Honra-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei nº 010 que **DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Encaminhamos para apreciação dessa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que visa reeditar norma para que os contribuintes e proprietários de edificações irregulares e consolidadas, inclusive as executadas em desacordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e no Plano Diretor do Município, possam legalizar suas edificações.

Considerando que esse diploma normativo é de enorme importância social, e para a sua edição original foram realizadas inúmeras reuniões entre os técnicos da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, sempre observando os anseios e necessidades dos cidadãos rio-grandinos. A presente proposta mantem o seu escopo original em relação à lei anterior e reafirma a responsabilidade dos profissionais envolvidos. O Projeto de Lei original foi conduzido pela equipe técnica da SMCP e obedeceu rigorosamente os princípios legais e constitucionais, sendo analisado pela Procuradoria Geral do Município e, posteriormente, discutido no Conselho do Plano Diretor.

A presente proposta visa regularizar as edificações com estabilidade estrutural e habitalidade, desde que localizadas em áreas regulares e que não se situem em área de risco ou de interesse ambiental, bem como, não possuam impedimentos quanto ao Código Civil, em especial, no tocante ao direito de vizinhança. Destaca-se nessa nova proposta a possibilidade de regularização de edificações multifamiliares de até quatro pavimentos e das edificações pertencentes a unidades autônomas de condomínios previamente aprovados pelo Município, que resultará em inegáveis benefícios a comunidade. O projeto ainda mantém o direito de regularização a qualquer tempo para as demais edificações que não excedam índices urbanísticos.

Cumpre-nos informar que para a regularização serão exigidas medidas mitigatórias, que visam melhorar a qualidade do próprio imóvel ou entorno, e compensatórias, através do pagamento de multa pecuniária em decorrência das infrações constatadas ou investimentos diretos em

estruturas urbanas de interesse público. Os valores arrecadados serão destinados a conta específica do Fundo Municipal de Sustentabilidade Urbana – FMSU, cuja finalidade é criar condições financeiras para incentivar e executar ações que garantam uma melhor qualidade de vida urbana, através do respeito e valorização do meio ambiente urbano.

Cabe ressaltar também que o Projeto de Lei responsabiliza os profissionais responsáveis pelas construções irregulares em Rio Grande, aplicando multa ao profissional responsável pela execução da obra e encaminhando denúncia ao Conselho de Classe competente.

Por fim, é oferecido aos proprietários de um único imóvel um benefício que reduz o custo das regularizações de forma proporcional ao perfil econômico dos contribuintes, que chega ao abatimento de até 75% do valor da multa pecuniária para a regularização de obras em edificações com no máximo 70 m².

Ante o exposto, encaminhamos o Projeto de Lei aos Nobres Vereadores para apreciação e aprovação, considerando os benefícios que trará para a comunidade.

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

Respeitosamente,

FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO
Prefeito Municipal

À Sua Excelência
Ver. FILIPE DE OLIVEIRA BRANCO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA CIDADE

PROJETO DE LEI N° 010 DE 08 DE MARÇO DE 2021

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

CAPITULO 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 até o dia 31 de dezembro de 2016;

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; em área de interesse ambiental e/ou cultural e em área de risco ou sujeita a inundações;

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

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

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

§ 2° - Será permitida a regularização dos condomínios por unidades autônomas que apresentarem no máximo 02 (duas) economias, conforme estabelecido no art. 68 da Lei Municipal n° 6.587/2008.

§ 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.

§ 4º - Os demais casos serão tratados por Lei específica.

Art. 3º 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. 4º 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, e na Lei Municipal nº 2.606, de 22 de maio de 1972.

CAPÍTULO II
Das Medidas Mitigatórias e Compensatórias

Art. 5º 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 metros 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. 6º 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 pelo valor de 1,5 de referência para cálculo de área de terrenos do Imposto Sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 7º 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.

Art. 8º Às edificações regularizadas pelo presente instrumento será aplicada multa:

I - ao proprietário, sendo seu valor equivalente a 2 (duas) URM (Unidades de Referência do Município), por metro quadrado de área construída sem licença;

II - ao profissional responsável pela execução da obra, nos casos de regularização de área excedente em edificações que possuam alvará de construção, sendo seu valor equivalente a 50% do valor da multa 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 a conduta do profissional.

Art. 9º Fica admitida, mediante requerimento, a conversão da multa 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 SMCP 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 a quitação do 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 específica do 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 Municipal de Coordenação e Planejamento e serão instruídos da seguinte forma:

§ 1° - 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 – 1 (uma) via do projeto arquitetônico completo, com a identificação da área irregular;

IV – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do laudo técnico e/ou "as built";

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.

§ 2° - Para a regularização de edificações destinadas aos demais usos:

I – requerimento solicitando a regularização da construção;

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

III – 1 (uma) via do projeto arquitetônico completo, com a identificação da área irregular;

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

a) regularização ou "as built";
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 (NBR 12721), se for o caso;

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

§ 3° - Após a conclusão da análise técnica o requerente deverá apresentar 3 (três) vias do projeto previsto no item III, para aprovação do projeto de regularização.

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.

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 Municipal de Coordenação e Planejamento 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/comercio/serviço) com área total de construção máxima de 300m² (trezentos metros quadrados).

c) comercial e/ou serviços com área total de construção inferior a 150m² (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 O art. 2º terá vigência por 2 (dois) anos a partir da publicação desta Lei.

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

Rio Grande, 08 de Março de 2021.

FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO
Prefeito Municipal

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