

PROJETO DE LEI Nº 035/2019.

Institui o programa de regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares, mediante compensação financeira, e dá outras providências.

Art. 1º. Fica instituído no âmbito do município o programa de regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares, concluídas até a data de 31 de agosto de 2019, mediante pagamento de compensação financeira.

Parágrafo único. A data da ocorrência/conclusão das edificações clandestinas e/ou irregulares será apurada por todos os meios de provas possíveis em direito, até mesmo através de Processo Administrativo.

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, consideram-se:

I – Edificação clandestina ou irregular: Construção, instalação, ampliação ou reforma de edificações executadas de forma clandestina ou mediante licença em desacordo com o projeto aprovado, ou ainda em desacordo com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação municipal pertinente;

II – Construção totalmente clandestina: Obra executada sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de construção;

III – Construção parcialmente clandestina: Obra executada que corresponde à ampliação de construção legalmente autorizada, mas sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de construção;

IV – Contribuinte: O proprietário ou cessionário de direitos sobre a construção, instalação, ampliação ou reforma de edificações em desacordo com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação municipal pertinente.

V – Prazo para adesão e regularização: O período compreendido entre a data de entrada em vigor deste lei e o dia 31 de agosto de 2020.

Parágrafo único. O prazo de que trata o inciso V do presente artigo poderá ser prorrogado por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 3º. A adesão do contribuinte ao Programa de que trata esta lei é facultativa e estará condicionada ao cumprimento, dentre outras, das seguintes condições:

I – Apresentação de requerimento de adesão;

II – Celebração de termo de compromisso, firmado pelas pessoas responsáveis pelas edificações clandestinas; e/ou irregulares, dando garantia de que as mesmas apresentam condições mínimas de segurança, estabilidade, habitabilidade e salubridade.

§ 1º. As características referentes as condições mínimas de segurança, estabilidade, habitabilidade e salubridade de que trata este artigo, serão avaliadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área, contratado e as expensas do contribuinte.

§ 2º. Os documentos de que trata este artigo, bem como os demais necessários, deverão ser apresentados/protocolados ao município, até o dia 31 de agosto de 2020.

Art. 4º. A regularização das construções de que trata esta lei, além de atender ao disposto no artigo anterior, bem como o disposto na legislação federal, estadual e municipal e

aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamentos de obras no município, dependerá da apresentação pelo contribuinte, dos seguintes documentos:

I – Requerimento acompanhado dos projetos e da documentação padrão, além dos seguintes documentos:

a) Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) para a regularização da edificação;

b) Laudo técnico de regularização da obra, conforme Norma Técnica NBR 13752.

II – Comprovante de que a construção foi concluída até o dia 31 de agosto de 2019.

III – Certidão da matrícula atualizada ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou direito imobiliário em relação ao imóvel sobre o qual foi edificada a obra a ser regularizada;

IV – Projeto arquitetônico da edificação, contendo:

a) Planta de situação e localização, em escala adequada:

b) Planta baixa de todos os pavimentos da edificação, em escala 1:50 ou 1:75 quando necessário;

c) Uma representação de fachada, da testada do lote e, também, outras representações com gratificações de todas as fachadas onde existir clandestinidade e/ou irregularidade, em escala 1:50 ou 1:75 quando necessário;

d) certidão de conformidade, em atendimento às normas do corpo de bombeiros, relativas à aprovação de projetos de prevenção contra incêndio, apenas para edificações que não sejam unifamiliares;

e) Comprovação de licenciamento ou dispensa ambiental pelo órgão competente, quando for o caso.

f) quadro estatístico demonstrando com clareza, a área relativa a não conformidade com o código de edificações do município e as diretrizes básicas sob a forma de plano piloto para a promoção do desenvolvimento urbano do município.

V – Comprovante dos seguintes recolhimentos, cumulativamente, correspondente à regularização da obra:

a) Taxa do alvará de construção;

b) Valor da compensação;

c) Imposto sobre serviços de qualquer natureza.

VI – Anuência da sociedade condominial, quando foro caso.

Parágrafo único. Em relação ao contido no inciso II deste artigo, caso constatada qualquer falsidade nas informações prestadas, não será autorizada a regularização, além de ser encaminhada para a autoridade competente, visando apuração de eventual ilícito.

Art. 5º. São passíveis de regularização, somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I – Recuos frontais;

II – Afastamentos laterais e fundos;

III – Taxa de ocupação;

IV – Coeficiente de aproveitamento;

V – Número de vagas de garagem, quando não houver possibilidade do cumprimento de vagas no interior do lote.

Parágrafo único. Nos casos de afastamentos laterais e fundos, sempre que possível deverá ser realizada a adequação, porém quando isso não for possível a regularização também deverá atender o artigo 11 da presente lei.

Art. 6º. Não são passíveis de regularização as edificações que:

I – Apresentarem irregularidades não previstas no artigo anterior;

II – Estiverem localizadas ou avançarem em logradouros ou áreas públicas;

III – Desatenderem o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro;

IV – Estiverem em desacordo com a legislação estadual e/ou federal;

V – Estiverem localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, córregos rios, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações não licenciadas, faixas de áreas de preservação permanente (APP) ou áreas especiais de interesse ambiental (AEIA), linhas de transmissão de energia de alta tensão, faixas de domínios pertencentes a rodovias estaduais ou federais, bem como nas vias públicas municipais, estaduais e federais que contenham essa restrição e/ou situadas em áreas de risco, a critério da Defesa Civil.

§ 1º. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas, resultem no comprometimento da estrutura restante e/ou oferecer riscos aos imóveis e logradouros confrontantes, não poderão ser objeto de regularização, reforma ou ampliação.

§ 2º. As edificações clandestinas, ou seja, aquelas construídas sem projeto aprovado pela municipalidade, porém, em conformidade com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação municipal pertinente, poderão ser regularizadas a qualquer tempo, nos termos da legislação aplicável.

Art. 7º. As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder público municipal, dependerão de prévia regularização através do parcelamento do solo, observada as legislações federais, estaduais e municipais em vigência.

Art. 8º. A regularização da edificação não dispensa o contribuinte do cumprimento das demais exigências previstas no código de edificações do município e as diretrizes básicas sob a forma de plano piloto para a promoção do desenvolvimento urbano do município, quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 9º. Os processos que, por culpa do contribuinte, não forem concluídos dentro do prazo de que trata o art. 2º desta lei, serão indeferidos e arquivados, não gerando direito à devoluções de valores eventualmente pagos ao município.

Art. 10. Para a edificação regularizada nos termos dessa lei, será fornecida a carta de Habite-se, sem qualquer custo adicional.

Art. 11. No caso de infrações ao disposto no art. 1.301 do Código Civil Brasileiro, para fins de regularização, além da multa, o contribuinte deverá apresentar a autorização do vizinho, por escrito e com firma reconhecida em cartório competente.

Art. 12. O cálculo do valor da compensação de que trata esta lei, terá por base os seguintes parâmetros;

I – Taxa de ocupação (TO), para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro quadrado (m²) excedido, R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado (m²);

II – Coeficiente de Aproveitamento (CA), para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro quadrado (m²) excedido, R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado (m²);

III – Afastamento Lateral e/ou de Fundos (ALF), para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro quadrado (m²) excedido, R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado (m²);

IV – Reformas de edificações com alteração do projeto original, sem autorização dos órgãos competentes do município, mantendo a finalidade, para cada unidade alterada, R\$ 200,00 (duzentos reais);

V – Desvio de finalidade em relação ao projeto original, para cada unidade alterada, R\$ 200,00 (duzentos reais);

VI – Vagas de estacionamento, para cada vaga faltante, R\$ 200,00 (duzentos reais);

VII – Recuo frontal, metro linear avançado:

Metros lineares avançados	Valor da compensação financeira em R\$
De 0,01 a 0,50m	200,00
De 0,51 a 1,00m	300,00
De 1,01 a 1,50m	400,00
De 1,51 a 2,00m	500,00
De 2,01 a 2,50m	600,00
De 2,51 a 3,00m	700,00
De 3,01 a 3,50m	800,00
De 3,51 a 4,00m	900,00
De 4,01 a 4,50m	1.000,00
De 4,51 a 5,00m	1.100,00
De 5,01 a 5,50m	1.200,00
De 5,51 a 6,00m	1.300,00

§ 1º No caso de reformas de edificações com alteração do projeto original, sem autorização dos órgãos competentes do Município, que importem em ampliação ou redução do número de unidades, o valor da compensação de que trata esta lei incidirá sobre o número final de unidades resultante das reformas.

§ 2º Nos casos de infrações em mais de um dos itens especificados neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

§ 3º O débito apurado, nos termos desta lei, a título de compensação financeira, poderá ser parcelado pelo contribuinte em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com valor mínimo de cada parcela igual ou superior a 3,00 (três) Unidade de referência municipal (URM), mediante celebração de termo de confissão e parcelamento de dívida, incidindo correção e juros na forma prevista na legislação tributária municipal.

§ 4º Em caso de inadimplemento no pagamento de duas parcelas consecutivas ou alternadas, será rescindido automaticamente o parcelamento, ocorrendo o vencimento

antecipado do total do saldo devedor, e aplicação de uma multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, com a inscrição em dívida ativa.

Art. 13. Ficam isentas do pagamento da compensação financeira previsto nesta lei, as edificações localizadas em áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 14. As obras e/ou edificações que estão sob processo fiscalizatório já instaurado pelo Município só poderão aderir ao programa de regularização de que trata esta lei, após o recolhimento das multas impostas.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

O projeto de lei que ora encaminhamos a Vossas Excelências, a fim de ser apreciado nessa colenda Casa Legislativa, objetiva instituir o programa de regularização de edificações no âmbito municipal, de forma voluntária e dentro de um lapso temporal.

Com relação ao artigo 1.301 do Civil Brasileiro, o mesmo prescreve:

"Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1o As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2o As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso."

A medida aqui proposta, visa proporcionar aos contribuintes a oportunidade de regularização de suas edificações frente ao fisco municipal.

Esta é a razão para apreciação do presente Projeto de Lei, motivo pelo qual o Poder Executivo Municipal espera a análise competente e criteriosa por parte da colenda Câmara de Vereadores, e sua posterior aprovação em regime de urgência, nos termos regimentais.

Gabinete do Prefeito Municipal de Taquaruçu do Sul (RS), 16 de Setembro de 2019.

VALMIR LUIZ MENEGAT
Prefeito Municipal