

**ASSUNTO:** Regularização de obras já consolidadas antes da vigência da presente lei

**PROPONENTE:** PODER EXECUTIVO

**TRAMITAÇÃO:** REGIME DE URGÊNCIA

**FUNDAMENTAÇÃO:** Competência: Lei Orgânica do Município/90, artigo 68, inciso I.

Senhor Presidente, Senhores Vereadores.

Encaminhamos aos Srs. Edis mensagem, que busca a regularização de obras já consolidadas em desacordo com a legislação atual vigente, criando critérios e procedimentos para análise de tais pedidos, estabelecendo também sanções pelas inconformidades.

Esclarecemos que tal lei se torna imprescindível devido a existência de edificações já consolidadas com inconformidades, buscando assim a possibilidade de regularização das edificações que preencham os requisitos e sigam o procedimento apresentado no presente projeto de lei.

Sendo o que temos para o momento, subscrevemo-nos, renovando elevados protestos de estima e distinta consideração, contando com a aprovação do Projeto.

Cordialmente,

ABEL GRAVE

Prefeito de Ibirubá

EXMO Sr.

VEREADOR ÉRICO PIMENTEL NOGUEIRA,

PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES

IBIRUBÁ-RS.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº  
005, DE 25 DE MARÇO DE 2020

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE  
OBRAS JÁ CONSOLIDADAS EM  
DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO  
URBANÍSTICA E/OU CÓDIGO DE  
OBRAS MUNICIPAL E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE IBIRUBÁ, no uso de suas atribuições legais, na forma do artigo 68, I da Lei Orgânica do Município, faz saber que o Legislativo aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído no Município de Ibirubá o Programa de Regularização de Edificações, com prazo de duração de dois anos, objetivando viabilizar, no âmbito do território municipal, a adequação à legislação aplicável à espécie, das edificações que, além da irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e do Código de Obras, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira.

Art. 2º Para os fins acima preconizados, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações:

- I - Cujas licenças foram expedidas pelo Município, porém, executadas total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II - Executadas sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença de construção;
- III - Que, estando em fase de construção, apresentem, pelo menos, a estrutura concluída, assim considerada como fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas, lajes ou cobertura.

Art. 3º As edificações, bem como, seus acréscimos, identificados como irregulares, poderão ser passíveis de regularização, desde que:

- I - Não estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros, passeios ou imóveis públicos;
- II - Não invadam faixas "non aedificandi" de proteção de rodovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem, registradas em matrícula, para redes de água, esgoto, alta tensão ou outros melhoramentos ou equipamentos públicos;
- III - Não estejam situadas em áreas de risco;

- IV - Não estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;
- V - Respeitem os recuos mínimos determinados pelo Código Civil salvo nos casos em que haja anuência escrita do(s) proprietário(s) do(s) lote(s) lindeiro(s), revestido tal documento das formalidades legais cabíveis ou aplicadas por legislação federal;
- VI - Tenham sido edificadas, comprovadamente, até a data de publicação desta Lei;
- VII - Tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes e o Código de Obras;
- VIII - Não estejam em débito com os tributos municipais;
- IX - Atendam as leis, decretos e normas sobre acessibilidade;
- X - Atendam as legislações estaduais e federais pertinentes.

§1º Havendo solicitação de regularização de edificação em APP's, poderá ser autorizada pelo órgão ambiental municipal mediante avaliação da legislação correlatas, ouvido previamente o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

§2º As edificações regularizadas na forma da presente lei permitirão licenciamento das respectivas atividades desde que atendidos os requisitos legais.

§ 3º A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências especiais de segurança, ambientais, sanitárias, atestadas no laudo técnico por meio de declaração do responsável técnico.

§ 4º A regularização prevista nesta Lei não isenta o requerente do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e taxa de Alvará de Construção, no que couber, ou Carta de Habite-se, caso ainda não tenham sido recolhidos.

Art. 4º Os interessados em regularizar as edificações deverão:

I - Requerer por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até a publicação dessa Lei, conforme segue:

a) o interessado deverá declarar junto ao setor de protocolo a existência da edificação irregular, mediante preenchimento de formulário específico;

b) a partir da declaração, a fiscalização fará vistoria e medição da edificação irregular, atestando a existência da mesma e emitindo, em caso de deferimento do requerimento, a declaração de obra irregular;

c) a partir da publicação desta Lei, os interessados terão 90 dias para fazer o procedimento declaratório.

II - Protocolar o projeto de regularização no prazo máximo de 1 ano a partir da publicação desta Lei.

III – Licenciar, com o devido pagamento dos tributos, a edificação no prazo máximo de 3 meses a partir da aprovação do projeto.

§1º O requerimento de procedimento declaratório, bem com toda a tramitação do processo de regularização, só poderá ser feito pelo(s) proprietário(s) da edificação, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) representado(s) por terceiros mediante apresentação de procuração pública.

a). Quando o proprietário ou um dos proprietários do imóvel que conste em matrícula for falecido o requerimento deverá ser qualificado em nome do espólio, podendo ser solicitado por um dos herdeiros, priorizando, por ordem, outro proprietário constante na matrícula, inventariante devidamente comprovado ou um dos herdeiros qualificados na certidão de óbito.

b) Apenas o requerimento de procedimento declaratório poderá ser feito nos termos da alínea anterior, sendo necessária a assinatura de todos os herdeiros em todos os atos restantes do processo de regularização.

§2º Decorridos os prazos estabelecidos, sem que estejam cumpridas todas as etapas previstas, as edificações que permanecerem em situação irregular serão penalizadas conforme disposto no Código de Obras.

Art. 5º O processo de regularização deverá ser encaminhado ao órgão competente, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - Requerimento de regularização acompanhado da cópia do documento de identidade do(s) requerente(s).

II - Comprovação de titularidade através de certidão atualizada do imóvel, com data inferior a 90 dias, devendo toda edificação estar executada em lote único;

III - Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que deve contemplar a atividade de laudo técnico, devendo ser apresentadas todas as ARTs ou RRTs, inicial e retificadoras, referentes ao projeto em análise;

IV - Planilha de regime urbanístico conforme modelo disponibilizado pelo setor competente;

V - Certificado de Conformidade de Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), expedido pelo Corpo de Bombeiros, para todas as aprovações de projetos, nos termos da legislação competente, sendo que para fins de tramitação do processo admite-se a entrega de cópia do protocolo de solicitação, e declaração do responsável técnico que o projeto encaminhado ao Corpo de Bombeiros é idêntico ao projeto protocolado na prefeitura.

VI - Projeto Arquitetônico (Projeto Legal), constituído (única e exclusivamente) dos seguintes elementos:

a) Laudo técnico contendo apenas informações relativas à descrição de materiais da edificação.

b) Planta de Situação, contendo:

1. Quarteirão com a denominação das ruas limítrofes;
2. Forma e dimensão do terreno, distância de amarração à esquina mais próxima ou a ponto de referência perfeitamente identificado;
3. Orientação magnética;
4. Constar todas as informações relativas ao lote conforme dados da matrícula atualizada do imóvel.

c) Planta de Localização, contendo:

1. Forma e dimensões do terreno;
2. Posição da edificação em relação ao terreno e demais edificações existentes, devidamente cotadas, dimensões dos afastamentos das divisas, dos demais lotes e do logradouro;
3. Largura de passeio e rua quando houver projeções de corpo avançado sobre o passeio;

d) Planta Baixa de todos os pavimentos da edificação conforme os itens abaixo:

1. Definição do destino de todos os compartimentos;
2. Cotas, cotas de nível e áreas dos compartimentos, sendo que deverão ser apresentadas apenas cotas que permitam calcular a área dos compartimentos, que definam espessura das paredes e cotas gerais externas, que permitam calcular a área da edificação;
3. Dimensão dos vãos de acesso, iluminação e/ou ventilação;
4. Exibir apenas mobiliários e equipamentos fixos, como aparelhos sanitários, tanques e pias de cozinha;
5. Localização de dutos de ventilação;
6. Projeção de limites de pavimentos superiores quando estes ultrapassarem o perímetro do pavimento inferior.

e) Corte, no mínimo 1 (um), devidamente cotado na mesma escala da planta baixa, contendo somente:

1. Numeração dos andares;
2. Cotas dos Pés direito e rebaixos;
3. Perfil natural do terreno;
4. Cotas de peitoris e aberturas e vergas (altura da verga ao forro), não devendo constar cotas horizontais;
5. Altura de paredes divisórias e muros, bem como corpos avançados sobre o passeio ou recuo obrigatório;
6. Cotas de níveis do terreno e da edificação;
7. Nomenclatura dos compartimentos em corte;
8. Quando os cortes forem muito extensos em virtude de pavimentos repetidos, poderão ser simplificados omitindo-se a representação dos pavimentos

f) Fachada, no mínimo uma (01), sendo que a mesma não deve ser cotada.

g) Planta de cobertura independente da planta de situação e localização, contendo:

1. Cotas da edificação, das projeções da cobertura com largura de beirais, marquises, platibandas, etc. e dos afastamentos em relação aos limites do lote;
2. Apresentação das paredes limites externas, representadas por linhas tracejadas;
3. Limites do terreno.

VII - Declaração de isenção, autorização ou licença ambiental, conforme o caso, acompanhada do habite-se sanitário emitido pelo DMMA após verificação da existência e adequação do sistema de tratamento de esgoto.

Parágrafo único. Para obtenção da declaração de isenção, autorização ou licença ambiental deverá ser apresentado no órgão competente a memória de cálculo do dimensionamento e planta de localização do sistema de tratamento de esgoto contendo os elementos do sistema com indicação de suas dimensões, capacidade, afastamentos da edificação e das divisas do lote, com a projeção do pavimento térreo constando cotas totais da(s) edificação(ões) e dos afastamentos em relação aos limites do lote;

## VIII - Declaração de obra irregular.

§ 1º Para edificações unifamiliares deverão ser apresentados apenas os elementos dos incisos I ao IV do Art 5º, as alíneas a, b, c, d do inciso VI do Art 5º e os incisos VII e VIII do Art 5º.

§ 2º Para proprietários inseridos no Cadastro Único para Programas Sociais deverão ser apresentados apenas os elementos dos incisos I, II, VII e VIII do Art 5º acompanhados da folha resumo do Cadastro Único – V7.

- a) A partir da vistoria e medição da edificação irregular feita pela fiscalização, será emitida uma certidão para averbação;
- b) Caso a edificação não respeite os recuos mínimos determinados pelo Código Civil, será solicitado que o proprietário apresente a anuência escrita do(s) proprietário(s) do(s) lote(s) lindeiro(s), revestido tal documento das formalidades legais cabíveis ou aplicadas por legislação federal.

§ 3º Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, com condomínio instituído, será obrigatória apresentação da anuência de todos os condôminos.

§ 4º Não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização. Se houver alteração da área edificada o pedido de regularização será indeferido ficando o proprietário sujeito a aplicação de penalidades da legislação vigente.

§ 5º Poderão ser aceitas pequenas correções de cotas nos projetos, em tinta vermelha com rubrica do responsável técnico.

§ 6º Os desenhos obedecerão às seguintes escalas mínimas:

- a) Plantas baixas, cortes e fachadas:
  1. Quando a maior dimensão da edificação até 20 metros lineares adota-se 1/50;
  2. Acima de 20m até 30m lineares adota-se 1/75;
  3. Acima de 30m lineares adota-se 1/100.
- b) Plantas de situação adota-se 1/1000;
- c) Plantas de cobertura e localização adota-se 1/250.

§ 7º O setor de análise de projetos, através de seus analistas, poderá solicitar informações ou elementos gráficos adicionais com a finalidade de esclarecer itens exigidos no projeto legal.

Art.6º O processo de regularização é constituído de 03 (três) vias do projeto.

Parágrafo único. O processo de análise para fins de aprovação poderá ser encaminhado mediante a apresentação de apenas 01 (uma) via do projeto. Findado o processo de análise, e estando o projeto apto, serão solicitadas as demais vias sendo essas aprovadas em até 15 dias.

Art. 7º Para elaboração dos projetos deverão ser obedecidas as normas da ABNT específicas, sendo que para apresentação do projeto deverá ser mantida acima do selo de cada uma das pranchas apresentadas, um espaço livre mínimo de 10 cm para utilização do setor de análise de projetos.

Art. 8º O setor de análise de projetos analisará os projetos no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo geral, aprovando, emitindo parecer técnico ou indeferindo os mesmos.

§ 1º Será procedido o exame detalhado dos elementos que os compõe. As exigências decorrentes desse exame serão feitas de uma só vez, com projetos e documentos completos. Caso a documentação não esteja completa o mesmo será indeferido sem análise.

§ 2º Havendo a necessidade de complementação ou correção, mediante parecer escrito, poderá ser concedido um prazo máximo de 30 dias para manifestação, contados a partir da publicação do parecer, findos os quais o processo será indeferido por ato administrativo, estando disponibilizada a consulta via sistema.

a). Nesta situação as vias analisadas serão mantidas no setor de análise durante a tramitação do processo sendo devolvidas ao requerente na aprovação ou indeferimento do mesmo.

§ 3º Quando do retorno do projeto com correções e/ou complementações, inicia-se novo prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º Os prazos de 30 (trinta) dias para análise e reanálise do processo poderão ser prorrogados, por igual período, quando houver justificativa plausível.

§ 5º No caso de indeferimento, o processo de aprovação deverá ser reencaminhado, com um novo protocolo, observando todos os tramites, ordem de protocolo e prazos estabelecidos nesse artigo.

§ 6º Sendo o processo indeferido, o requerente deverá retirar o mesmo no prazo de até sessenta dias, sendo que após esse prazo, o mesmo será inutilizado.

§ 7º O procedimento de análise estará limitado a três análises/reanálises, sendo que, se na realização da análise inicial e de duas reanálises o projeto não for considerado apto a ser aprovado, o processo será indeferido.

§ 8º No caso de não apresentação de documentação solicitada em parecer por escrito, o processo será indeferido independente de terem transcorridas as três análises/reanálises.

Art. 9º A regularização de edificação, nos termos desta Lei, fica sujeita a pagamento ao Município de contrapartida financeira a título de outorga onerosa, a ser recolhida aos cofres públicos municipais, independente das demais sanções previstas em legislação específica.

§1º A contrapartida financeira será definida por meio de decreto do Poder Público Municipal a ser editado.

§2º As receitas oriundas da contrapartida financeira, prevista neste artigo, serão destinadas ao fundo de gestão pública de controle de edificações para aplicação no aparelhamento e aperfeiçoamento do sistema de controle do cadastro imobiliário do município, dos procedimentos de fiscalização e dos procedimentos de análise de processos de construção particulares, vinculados a Secretaria Municipal da Fazenda.

§3º Para a regularização das edificações públicas municipais fica o Poder Executivo Municipal dispensado do pagamento da contrapartida financeira prevista neste artigo.

Art. 10º Para as edificações concluídas, aprovada a regularização, após a análise da documentação, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo, a Carta de Habite-se, desde que quitada a contrapartida financeira, bem como efetuada o pagamento dos impostos e das multas, quando houver.

Parágrafo único. Nas situações em que as edificações estão em fase de conclusão, aprovada a regularização, após a análise da documentação o órgão competente, emitirá o alvará de construção mediante a quitação da contrapartida financeira e da multa, essa última se houver, observadas as disposições constantes do Código de Obras para a expedição da respectiva Carta de Habite-se.

Art. 11º A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento as legislações e normativos sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação antecipada nos referidos órgãos.

Art. 12º A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento as legislações e normativos sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação antecipada nos referidos órgãos.

Art. 13º Constatada qualquer irregularidade quanto ao disposto nesta legislação, o processo será anulado, decaindo o direito ao enquadramento pela presente legislação.

Parágrafo Único: durante a tramitação do processo, em qualquer tempo, mesmo que identificada a posteriori, independente de indicação anterior em parecer pelos analistas a irregularidade identificada ensejará a anulação disposta no caput do presente artigo.

Art. 14º O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou instrução normativa especificações adicionais a esta Lei.

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

GABINETE DO PREFEITO DE IBIRUBÁ, EM 25 de março  
de 2020

ABEL GRAVE,

Prefeito de Ibirubá.