

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 007/2020,
DE 18 DE MAIO 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 objetivo de viabilizar a adequação das edificações à legislação do Uso e da Ocupação do Solo e do Código de Obras.

§ 1º O prazo para regularização será de dois anos, para edificações existentes, comprovadamente, até a data de publicação desta Lei, respeitados os demais prazos nela previstos.

§ 2º Poderão ser objeto de regularização as edificações que apresentem irregularidade documental e/ou itens em desacordo com a legislação municipal vigente, entre eles a aprovação e o licenciamento do projeto.

§ 3º O procedimento de regularização se dará mediante expediente específico, o pagamento das taxas e contrapartidas financeiras previstas nesta lei.

§ 4º Decorridos os prazos estabelecidos nesta lei, as edificações que permanecerem em situação irregular perderão o direito aos benefícios previstos, voltando a ser enquadradas conforme o disposto no Código de Obras.

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 e 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 e/ou em loteamentos clandestinos ou irregulares;

IV - 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;

V - Tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes e o Código de Obras;

VI - Não estejam em débito com os tributos municipais;

VII - Atendam a legislação sobre acessibilidade;

XIII - Atendam as legislações estaduais e federais pertinentes.

§ 1º As edificações regularizadas, nos termos desta Lei, permitirão licenciamento das respectivas atividades desde que atendidos os requisitos legais.

§ 2º 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.

Art. 4º Os valores a serem adimplidos ao Poder Público para a regularização das edificações serão compostos conforme o estabelecido no Anexo I.

Parágrafo único. A regularização de edificações públicas não será objeto de cobrança de multas previstas nesta lei.

Art. 5º Os interessados em regularizar as edificações deverão:

I - Realizar, em até 90 (noventa) dias a contar da publicação desta Lei, o Ato Declaratório de Edificação Irregular (ADEI), de forma que, após a fiscalização municipal e constatada a irregularidade, será emitido o Atestado de Edificação Irregular.

II – Protocolar o pedido de regularização, no prazo máximo de 1 ano, a contar da emissão do Atestado de Edificação Irregular.

III – Licenciar a edificação, com o devido pagamento dos impostos, taxas e demais custas, no prazo máximo de 3 meses a partir da aprovação final do projeto.

§ 1º Os atos declaratórios deverão ser realizados junto ao Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal.

§ 2º A partir do protocolo do ADEI, a fiscalização realizará vistoria e medição da edificação irregular, atestando a existência da mesma e emitindo, em caso de deferimento do requerimento, o

Atestado de Edificação Irregular, passando a correr o prazo para protocolo do pedido de regularização.

§ 3º O ADEI, bem com toda a tramitação do processo de regularização, só poderá ser realizado pelo(s) proprietário(s) da edificação, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) representado(s) por terceiros mediante procuração pública.

§ 4º Quando o proprietário do imóvel for falecido, o ADEI deverá ser apresentado em nome do espólio por qualquer dos herdeiros, devendo haver a assinatura de todos os herdeiros ou representantes legais, nos demais atos do processo de regularização.

Art. 6º O pedido de regularização deverá ser encaminhado ao órgão competente, instruído dos seguintes documentos:

I - Cópia do documento de identidade do(s) requerente(s).

II - Comprovação de titularidade através de certidão atualizada da Matrícula 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, caso existam, todas as ARTs ou RRTs, inicial e retificadoras, referentes ao projeto em análise;

IV - Planilha de regime urbanístico conforme modelo disponibilizado pelo Setor de Projetos do Município;

V - Certificado de Conformidade de Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), emitido pelo Corpo de Bombeiros, juntamente com declaração do Responsável Técnico de que o projeto encaminhado ao Corpo de Bombeiros é idêntico ao protocolado na Prefeitura.

VI - Projeto Arquitetônico, nas normas do projeto legal, constituído, única e exclusivamente, dos elementos constantes de Instrução Normativa.

VII - Declaração de isenção, autorização ou licença ambiental, conforme o caso, emitida pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente (DMMA).

a) A regularização de edificação em Área de Preservação Permanente (APP), dependerá de aprovação do órgão ambiental municipal, ouvido previamente o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

VIII – Atestado de edificação irregular, emitido pelo município.

§ 1º. Para edificações unifamiliares deverão ser apresentados apenas os elementos dos incisos I ao IV do Art. 6º, inciso VI do Art. 6º, conforme Instrução Normativa, e os incisos VII e VIII do Art. 6º.

§ 2º. Para proprietários com renda de até 3 salários mínimos e inseridos no Cadastro Único para Programas Sociais deverão ser apresentados apenas os elementos dos incisos I, II, VII e VIII do Art. 6º, acompanhados da folha resumo atualizada do Cadastro Único – V7, da Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência Social e Habitação - STASH.

§ 3º. 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.

§ 4º. Para regularização de acréscimo em área construída, alteração de fachada(s) ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar, mista, ou comercial, com condomínio instituído, será obrigatória a apresentação da anuência de todos os condôminos.

§ 5º. Não será permitida a alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, sob pena do pedido de regularização ser indeferido, ficando o proprietário sujeito a aplicação de penalidades da legislação vigente.

§ 6º. Edificações construídas sobre mais de um lote somente poderão ser regularizadas após a unificação dos lotes.

§ 7º. O protocolo do pedido de regularização poderá ser efetuado com apenas 01 (uma) via do projeto, sendo que quando encerrada a análise, e estando o projeto apto à aprovação, serão solicitadas outras 02 (duas) vias, que deverão ser aprovadas em até 15 dias.

§ 8º. O protocolo do pedido de regularização poderá ser realizado contendo apenas o comprovante de protocolo do PPCI nos Bombeiros.

§ 9º. O protocolo do pedido de regularização somente será aceito quando instruído da documentação dos incisos I a VIII, sendo que o eventual protocolo com falta de documento obrigatório dará ensejo ao indeferimento de ofício.

Art. 7º O Setor de Análise de Projetos analisará o pedido de regularização no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo, aprovando, emitindo parecer técnico ou indeferindo-o.

§ 1º. Após a primeira análise, havendo necessidade de complementação ou correção de informações, as exigências serão efetuadas em único pedido, mediante parecer escrito, sendo concedido prazo de 30 dias para manifestação, contados a partir da publicação do parecer, sob pena de indeferimento do pedido de regularização por ato administrativo, estando disponibilizada a consulta via sistema eletrônico por meio do número do protocolo.

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

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

§ 5º O procedimento de análise estará limitado a 03 (três) análises/reanálises, sendo que, se na realização da análise inicial e de uma reanálise o projeto não for considerado apto a ser aprovado, o processo será indeferido.

§ 6º No caso de não apresentação de documentação complementar, solicitada em parecer por escrito, o processo será indeferido independente de terem transcorridas as três análises/reanálises.

§ 7º No caso de indeferimento, o projeto poderá ser reencaminhado, mediante novo protocolo, respeitando todos os tramites, ordem de protocolo e prazos estabelecidos nesse artigo.

§ 8º A documentação juntada aos processos de regularização ficarão na posse do Setor de Análise de Projetos durante toda a tramitação, sendo devolvidas apenas após sua aprovação ou indeferimento.

§ 9º Sendo o processo indeferido, o requerente deverá retirar a documentação no prazo de até 60 (sessenta) dias, prazo após o qual serão inutilizados e descartados.

Art. 8º. A regularização das edificações por meio da presente legislação não isenta o atendimento das legislações e normativas sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar sua aprovação antecipada.

Art. 9º. 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. 10. O detalhamento técnico da documentação exigida para instruir os pedidos de regularização será regulamentada por meio de Instrução Normativa emitida pelo município.

Art. 11. Fica criado o Fundo Municipal de Gestão de Cadastro, Fiscalização e Análise de Projetos, com fins a receber os recursos oriundos das multas previstas nesta lei, os quais serão destinados na melhoria da estrutura técnica do cadastro imobiliário do município e dos procedimentos de fiscalização e análise de projetos de construções, vinculados à Secretaria Municipal da Fazenda.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBIRUBÁ,
EM 18 DE MAIO DE 2020.

ABEL GRAVE,
Prefeito de Ibirubá.

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 007/2020,
DE 18 DE MAIO DE 2020.**

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

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO

TRAMITAÇÃO: REGIME DE URGÊNCIA

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

Senhor Presidente, Senhores Vereadores.

Encaminhamos a esta Egrégia Câmara, o Projeto de Lei Municipal nº 007/2020, para o qual pedimos apreciação em REGIME DE URGÊNCIA, que busca a regularização de obras já consolidadas em desacordo com a legislação vigente, criando critérios e procedimentos para análise de tais pedidos, estabelecendo também compensações a serem adimplidas ao Município pelas inconformidades.

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

Cabe ressaltar que a possibilidade de regularização será destinada apenas a obras consolidadas, por prazo de tempo determinado, não sendo destinada a obras novas, as quais deverão cumprir com a legislação vigente.

Impende ressaltar que o texto da presente Lei contempla a integralidade dos procedimentos e valores a serem seguidos e adimplidos pelos interessados em regularizar as edificações irregulares, restando para a Instrução Normativa, a ser emitida pelo município, apenas regulamentar o detalhamento técnico a ser contemplado nos documentos que deverão instruir os pedidos de regularização, quando necessário.

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-RS.

EXMO SR.

VEREADOR ERICO NOGUEIRA PIMENTEL,

PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES DE IBIRUBÁ-RS.