

PROJETO DE LEI Nº 073/2023.

APROVADO
Em 09/10/23
Assinatura

INSTITUI PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES, MEDIANTE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e demais legislação em vigor;

FAÇO saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município, o Programa de Regularização das Edificações Clandestinas ou Irregulares, concluídas até a data de 31/12/2022, mediante pagamento de uma compensação financeira.

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

- I - edificação clandestina ou irregular: construção, instalação, ampliação ou reformas de edificação clandestina ou mediante licença executadas em desacordo com o projeto aprovado, ou realizadas em desacordo com os limites urbanísticos ou regras estabelecidos no Código de Posturas Municipais e no Código de Obras Municipais e demais legislações correlatas;
- II - construção totalmente clandestina: obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de construção;
- III - construção parcialmente clandestina: obra que corresponde à ampliação de construção legalmente autorizada, mas sem a necessária licença da Prefeitura;
- IV - contribuinte: o proprietário ou cessionário de direitos sobre construção, instalação, ampliação ou reformas de edificações em desacordo com os limites urbanísticos estabelecidos no Código de Posturas Municipais e no Código de Obras Municipais e demais legislações correlatas.

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

- I - celebração de Termo de Compromisso firmado pelas pessoas responsáveis pelas edificações clandestinas ou irregulares, dando garantia de que as mesmas apresentam condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade;
- II - apresentação de requerimento de adesão até 30 de dezembro de 2026.

Parágrafo único. As características referentes às condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo, serão avaliadas por meio de laudo técnico elaborado por profissional da área, contratado pelo contribuinte.

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

procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras no Município, dependerá da apresentação pelo contribuinte dos seguintes documentos:

I - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) para regularização de edificação, compreendendo no mínimo as atividades técnicas de estrutura, arquitetônico, instalações elétricas e hidrossanitárias;

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

b) laudo Técnico da regularização da obra conforme a Norma Técnica NBR 13752, informando as condições da edificação.

II - comprovante de que a construção foi concluída anteriormente à data de 31 de dezembro de 2022;

III - certidão da matrícula atualizada ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou direitos imobiliários em relação ao imóvel sobre o qual fora edificada a obra a ser regularizada;

IV - projeto arquitetônico da edificação, constando:

a) planta de situação, demonstrando toda a quadra;

b) planta de localização constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote;

c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

d) duas representações de cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

e) uma representação de fachada, da testada do lote e, também, outras representações com graficações de todas as fachadas onde existir clandestinidade e/ou irregularidade;

f) projeto do sistema de tratamento de esgotamento sanitário e memoriais de cálculo ou laudo que ateste o regular funcionamento do sistema existente;

g) 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;

h) comprovação de licenciamento ou dispensa ambiental pelo órgão competente, quando for o caso;

i) quadro estatístico demonstrando, com clareza, a área relativa à não conformidade com o Código de Posturas Municipais;

j) planilha de individualização de áreas da mesma, de acordo com as Normas Brasileiras vigentes (NBRs), em caso de existir duas ou mais unidades autônomas no mesmo lote.

V - comprovantes dos seguintes recolhimentos, cumulativamente:

a) da taxa do Alvará de Construção;

b) de recolhimento da compensação correspondente à regularização da obra.

VI - anuência da sociedade condominial, quando for o 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 autoridade competente para apuração de eventual ilícito penal.

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 - índice de aproveitamento;

Parágrafo único. Nos casos de regularização de recuos frontais, os requerimentos referentes aos imóveis situados em vias estruturais definidas no Mapa de Zoneamento Urbano do Município, serão submetidos à análise do Departamento de Engenharia Municipal e somente serão aprovados se obtiverem parecer favorável.

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

- I - apresentarem irregularidades não previstas no artigo anterior;
- II - estiverem localizadas ou avançarem em logradouros ou terrenos públicos;
- III - desatenderem o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro;
- IV - que estiverem em desacordo com a legislação Estadual ou Federal;
- V - estiverem localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações não licenciadas, faixas de APP (Áreas de Preservação Permanente) ou AEIA (Áreas Especiais de Interesse Ambiental), linhas de transmissão de energia de alta tensão, faixas de domínio 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.

Parágrafo único. 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.

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, observadas 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 Posturas do Município de Vista Alegre/RS e no Código de Obras do Município de Vista Alegre/RS, e demais legislações correlatas, quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 9. Os processos que, por culpa do contribuinte, não forem concluídos dentro do prazo de que trata o art. 1º e inciso II do art. 2º desta Lei, serão indeferidos e arquivados, não gerando direito à devolução do valor já pago ao Município.

Art. 10. Com o pagamento da compensação, pelo valor estipulado nesta Lei, observado o cumprimento dos prazos, será fornecido o "HABITE-SE".

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



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

I - Afastamento Lateral e de Fundos: para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 10 UFRM/m²;

II - recuo frontal:

III - Taxa de ocupação: para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido – 10 UFRM/m².

IV - Índice de aproveitamento: para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido – 10 UFRM/m².

Metros Lineares Avançados	Valor da Compensação
de 0,01 m até 0,50m	12UFRM
de 0,51 m até 1,00m	24 UFRM
de 1,01 m até 1,50m	28 UFRM
de 1,51 m até 2,00m	31 UFRM
de 2,01 m até 2,50m	35 UFRM
de 2,51 m até 3,00m	38 UFRM
de 3,01 m até 3,50m	41 UFRM
de 3,51 m até 4,00m	45 UFRM
de 4,01 m até 4,50m	48 UFRM
de 4,51 m até 5,00m	50 UFRM

§ 1º No caso de reformas de edificações com alteração do projeto original, sem autorização dos órgãos competentes da Prefeitura, 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 item especificado neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

§ 3º A Unidade Fiscal de Referência Município(UFRM), criada no art. 111 da Lei Municipal nº 001, 29 de dezembro de 2015, será tomada, para os efeitos desta Lei, pelo seu valor atualizado até a data do efetivo pagamento do valor da compensação.

§ 4º A data da ocorrência das edificações clandestinas ou irregulares será apurada por todos os meios de provas possíveis em direito, até mesmo através de Processo Administrativo, hipótese em que ficará suspenso o curso do prazo de que trata o art. 1º desta Lei.

§ 5º Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei deverão ser aplicados em conta bancária específica e serão utilizados na melhoria da infraestrutura e na mobilidade urbanas.

§ 6º Não sendo possível a apuração da data de ocorrência das edificações clandestinas ou irregulares, na forma prevista no § 4º deste artigo, tomar-se-á como base a data de 31/12/2022.

§ 7º O valor da compensação, apurado nos termos deste artigo, será a multiplicação das unidades de UFRM - Unidade Fiscal de Referência do Município de Vista Alegre - fixados para aquela compensação, pelo valor em reais da UFRM vigente na data de sua apuração. O montante encontrado em reais será corrigido mensalmente pelo índice do IGP-M desde a apuração, e acrescido de juros de 12% ao ano até o efetivo pagamento.

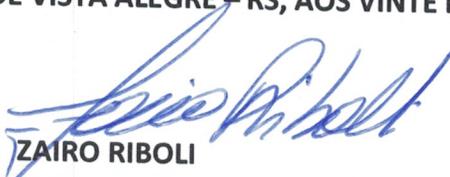
§ 8º O débito apurado de acordo com o parágrafo anterior poderá ser parcelado pelo contribuinte em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, incidindo correção e juros na forma acima prevista, até o adimplemento da última parcela.

§ 9º 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 20% (vinte por cento) sobre o saldo devedor, com a inscrição em dívida ativa.

Art. 13. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias da Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada, no que couber, por ato do Poder Executivo.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE – RS, AOS VINTE E DOIS DIAS DO MÊS DE SETEMBRO DE 2023.


ZAIRO RIBOLI
PREFEITO MUNICIPAL

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI N.º 073/2023

Senhor Presidente e Senhores Vereadores

Apraz-nos cumprimentar Vossas Excelências, oportunidade em que encaminhamos o Projeto de Lei em epígrafe, que visa criar o PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES, MEDIANTE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA.

Como pode ser observado, o Programa objetiva dar oportunidade para os proprietários/detentores de edificações que estão em desacordo com as normas urbanísticas municipais, para que possam regularizar de forma simplificada e econômica.

A regularização de edificações vem ao encontro da Lei Federal da Liberdade Econômica, e pretende propiciar maior garantia e condições de segurança e de estabilidade das mesmas, cumprindo em sua totalidade o processo administrativo legal e reduzindo os impactos gerados pela irregularidade através da cobrança de contrapartida financeira ao município, e também registrar um novo marco na regularização da construção civil.

Esta contrapartida está de acordo com o porte de Vista Alegre, pois é proporcional ao tipo de empreendimento (residências, condomínios por unidades autônomas, industriais, comércio, serviços, equipamentos públicos, privados e de uso especial) e difere das taxas cobradas habitualmente para uma aprovação dentro das normas urbanísticas normais, a fim de diferenciar as situações e não representar um estímulo à desobediência da legislação atual.

A formalização dos imóveis beneficiará a população que deseja a compra e venda regular, bem como se habilitar em financiamentos, promovendo o desenvolvimento econômico e fomentando a geração de renda, e da mesma forma o empreendedor formalizará suas empresas.

Para se habilitar no Programa de regularização, instituído por este projeto de lei, o terreno/lote precisa também estar em situação de regularidade, esta ideia já é praticada em muitos municípios do Brasil, os quais enfrentam problemas semelhantes quanto à regularização de imóveis, esperando assim, desta forma, atender às inúmeras e antigas solicitações de toda a comunidade.

Em vista ao exposto, renovamos nossos votos de estima e consideração, pedindo que os Senhores Vereadores aprovem o presente projeto de Lei, diante dos motivos ora apresentados.

Vista Alegre – RS, 22 de setembro de 2023.

Atenciosamente,


ZAIRO RIBOLI
Prefeito Municipal