Of. Gab. PL Nº 026/19

Charqueadas, 30 de abril de 2019.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ver. Rafael Divino Silva Oliveira

MD. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Charqueadas-RS

**Assunto: Projeto de Lei nº 026/19.**

Senhor Presidente:

Vimos por meio deste, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do Município, encaminhar para aprovação dessa Casa, o seguinte **Projeto de Lei nº. 026/19** que “Institui o Programa de Regularização: Edificação Legal, em Charqueadas e dá outras providências”.

O presente Projeto de Lei visa dar continuidade aos trabalhos de revisão e elaboração de legislação municipal os quais já produziram a legislação que trata do Parcelamento do Solo Urbano, estamos encaminhando para exame e aprovação, a Proposta de Projeto de Lei que institui o Programa Edificação Legal.

Sendo o que nos propúnhamos para o momento, colhemos o ensejo para apresentar protestos de distinta consideração.

Simon Heberle de Souza

Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 026/19

**Institui o Programa de Regularização: Edificação Legal, em Charqueadas e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL EM EXERCÍCIO DE CHARQUEADAS, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com o disposto no art. 53, inciso I da Lei Orgânica do Município,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituído no Município de Charqueadas o Programa Edificação Legal que tem como objetivo possibilitar a regularização de obras concluídas em conformidade ou em desconformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Charqueadas e Código de Obras.

**Art. 2º** Para efeitos de aplicação da presente Lei entende-se por obras concluídas aquelas que estejam em condições de habitabilidade, e possuam no mínimo: paredes, telhado e contra piso concluídos, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, esquadrias instaladas e acesso mínimo adequado do logradouro público até a construção.

**Parágrafo único:** Consideram-se regulares as edificações que possuírem carta de Habitação mantidas as características originais.

**Art. 3º** Considera-se também regulares, todas as edificações concluídas até o ano de 2006 (quando foi instituído o plano diretor) cadastradas ou não no município, nas quais poderá ser emitido certificado de regularidade, mediante apresentação da comprovação da existência anterior a aquela data, e de apresentação de planta de situação/localização e laudo técnico e ART/RRT emitido por profissional habilitado.

**Parágrafo único**: Não serão passiveis de regularização as situações que se enquadrarem nas vedações dispostas no art. 6º desta lei e não estiverem de acordo com o disposto nos itens II, III, IV e V do art. 5º

**Art. 4º** Serão regularizadas, mediante o pagamento das multas respectivas, as edificações que estiverem divergentes com o Código de Obras e o PDDM e que tenham sido concluídas entre 01 de janeiro de 2007 e a data de publicação desta lei, desde que localizadas em área regular, com uso permitido na zona e não possuam impedimentos previstos no Código Civil.

**Art. 5º** São passíveis de regularização as obras:

I - Que tenham sido concluídas entre 01 de janeiro de 2007 até a data de publicação desta lei;

II - Que estejam em conformidade com a legislação ambiental;

III - Que estejam em conformidade com as leis e normas de prevenção de incêndio;

IV - Cujos terrenos possuam matrícula no Registro de Imóveis em nome do proprietário ou do detentor de direito real sobre bem imóvel;

V - Que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no título de propriedade.

**Parágrafo único:** Quando o imóvel não estiver cadastrado na Prefeitura Municipal, a comprovação de que a construção foi concluída até a data de publicação desta lei, poderá ocorrer mediante a apresentação de documentos que atendam a, pelo menos, uma das seguintes exigências:

I - notas fiscais de materiais de acabamentos da construção utilizados;

II - documento de ART ou RRT do responsável técnico pela obra; III - outros documentos comprobatórios;

IV - casos especiais dependem de aceitação por Comissão composta por técnicos da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento Urbano.

**Art. 6º** Não são passíveis de regularização por esta Lei as obras:

I - Cujos lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente - APP com exceção dos casos em que exista legislação específica;

II - Que invadam alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público), inclusive em fachadas balanceadas que excedam o disposto no código de obras;

III - Que estejam sobre faixa non aedificandi de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo autorização expressa do órgão competente;

IV - Que causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e cultural;

V - Que possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

VI - Localizadas em áreas resultante de parcelamento do solo implantados ilegalmente.

VII – Que se tratarem no disposto no art 94 do código de obras, referente a recuos de edificações de madeira.

VIII - Que se enquadrarem nas vedações impostas no código civil, relativas ao direito de vizinhança;

**Art. 7º** A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Charqueadas e Código de Obras.

**Art. 8º** Às edificações regularizadas nos termos da presente Lei incidirão multas previstas no art. 19 que por ocasião da emissão da Carta de Habitação deverão estar quitadas junto a Fazenda Municipal.

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

**Art. 9º** As edificações serão regularizadas mediante processo administrativo que deverá ser protocolado até 24 meses após publicação da presente Lei.

**Art. 10** Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão de habite-se ocorrerá conjuntamente.

**Art. 11** Na análise do projeto de regularização, o Município se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de habitabilidade, estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das multas.

**Art. 12** O Município deverá aprovar o processo de regularização no prazo de 30 (trinta) dias, se atendidos os requisitos previstos nesta Lei, as demais normas pertinentes e as possíveis exigências solicitadas.

§ 1º A cada reentrada do processo se reinicia a contagem do prazo.

§ 2º O requerente deverá apresentar as adequações exigidas pelo Município, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da emissão da Notificação de Pendência, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo arquivado.

**DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA**

**Art. 13** As edificações residenciais unifamiliares, e as edificações não residenciais e de uso misto com área de até 100m2 poderão ser regularizadas mediante o pagamento das respectivas taxas e a apresentação de:

I - requerimento padrão RAC;

II - matrícula individualizada do imóvel atualizada e/ou documento do detentor de direito real sobre o bem imóvel;

III - cópia do documento de identidade do proprietário ou representante legal;

IV - planta de situação e localização (2 (duas) cópias no mínimo) com quadro de áreas e índices urbanísticos;

V- Corte esquemático;

VI - planta de localização do esgotamento sanitário (2 (duas) cópias no mínimo);

VII - projeto de passeio público atendendo NBR 9050;

VIII - anotação de Responsabilidade Técnica( ART) ou registro de responsabilidade Técnica (RRT) de Regularização, Vistoria e Laudo Técnico contendo os seguintes itens: arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, fundações e estruturas, quando for o caso;

IX- laudo técnico, assinado pelo responsável técnico do projeto de regularização e pelo proprietário do imóvel, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural, bem como ateste as condições do sistema de esgotamento sanitário e que o mesmo atende a NBR pertinente (duas cópias, no mínimo),

X - Licença de Operação emitida pelo órgão ambiental, quando for o caso;

XI - apresentação da Certidão de Alinhamento e/ou Anuência do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou DAER, quando for o caso;

**Art. 14** As edificações de uso residencial multifamiliar, e as edificações não residenciais, ou de uso misto com área acima de 100m2 poderão ser regularizadas mediante o pagamento das respectivas taxas e a apresentação de:

I - requerimento padrão RAC;

II - matrícula do imóvel atualizada;

III - Cópia do documento de identidade do proprietário ou do representante legal;

IV - planta de situação e localização (2 duas cópias no mínimo) com quadro de áreas e índices urbanísticos;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;

VI - Licença de Operação emitida pelo órgão ambiental, quando couber;

VII- projeto arquitetônico completo (2 duas cópias no mínimo);

VIII - planta de localização do esgoto sanitário (2 duas cópias no mínimo);

IX - projeto de passeio público atendendo NBR 9050 e a lei de Acessibilidade 10 098.

X - ART ou RRT de Regularização, Vistoria e Laudo Técnico contendo os seguintes itens: arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, fundações e estruturas quando couber;

XI - laudo técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural bem como ateste as condições do sistema de esgotamento sanitário e que o mesmo atende a NBR pertinente (duas cópias, no mínimo);

XII- quadros I e II da NBR 12.721, quando couber (2 (duas) cópias, no mínimo);

XIII - alvará do plano de prevenção contra incêndio (APPCI), quando for o caso;

XIV - laudo técnico e respectiva ART dos elevadores, escadas ou esteiras rolantes, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso.

XV - apresentação da Certidão de Alinhamento e/ou Anuência do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou DAER, quando for o caso.

§ 1º Os prédios a serem regularizados deverão estar de acordo com as normas de acessibilidade.

§ 2º Poderá ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e licenciamentos ambientais, quando for o caso.

§ 3º Regularizações em condomínios só poderão ser encaminhadas com a autorização de todos os condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

**Art. 15** Não serão admitidas nenhum tipo de rasura, devendo ocorrer à substituição de plantas e pranchas.

**Art. 16** Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.

**Art. 17** As edificações já regularizadas deverão ser representadas em planta, sem necessidade de detalhamento, informando apenas a palavra "existente".

**Art. 18** Estão excluídas da possibilidade de regularização de ocupação do recuo frontal, as edificações de frente para as ruas citadas no capítulo IV do PDDM, onde é previsto recuo para alargamento viário.

**DAS MULTAS**

**Art. 19** Para efeito desta Lei são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

I - taxa de Ocupação (TO) superior a prevista na Zona de Uso, multa de 1 (uma) UPR para cada metro quadrado de área excedente a taxa prevista na Zona de Uso;

II - índice de Aproveitamento (IA) superior ao previsto na Zona de Uso, multa de 1 (uma) UPR para cada metro quadrado de área construída excedente ao permitido na Zona de Uso;

III - não observância dos recuos laterais e fundos previsto na Zona de Uso, multa: 1 (uma) UPR para cada metro quadrado de área construída nos recuos laterais e /ou de fundos;

IV - não observância dos recuos frontais previsto na Zona de Uso, multa: 1(uma) UPR para cada metro quadrado de área construída no recuo frontal;

V - não observância da taxa de permeabilidade, multa: 1 (uma) UPR para cada metro quadrado de cobertura não atingida.

VI - não havendo possibilidade de atendimento ao número de vagas de estacionamento exigidas, multa: 1 (uma) UPR para cada vaga não atendidas.

§ 1º Considera-se infrator, para os efeitos desta Lei, o proprietário do imóvel ou possuidor a qualquer título.

§ 2º No caso de edificações com embargos ou em que houve descumprimento de intimações as multas previstas na presente lei não isentam do pagamento de multas administrativas já aplicadas e, em havendo processo judicial, os ônus processuais decorrentes serão integralmente custeados pelo proprietário.

§ 3º Imóveis provenientes de regularização fundiária promovidos pelo Município estarão isentas de pagamento das multas previstas na presente lei.

§ 4º A regularização da obra somente será efetivada após comprovação do pagamento das respectivas multas, inclusive eventuais multas administrativas aplicadas.

**DA EMISSÃO DO HABITE-SE**

**Art. 20** Efetuado o pagamento do valor integral das multas, o requerente deverá apresentar o comprovante de quitação, após o processo de regularização será encaminhado ao Licenciamento para emissão do Habite-se.

**Art. 21** Para a emissão do "Habite-se", a fossa séptica, o filtro anaeróbio e o sumidouro deverão atender ao disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Charqueadas, Código de Obras e NBR`s pertinentes, e a matrícula do imóvel, o Alvará do Corpo de Bombeiros e a Licença Ambiental deverão estar vigentes.

**Art. 22** No caso de regularização de edificações objeto de processo judicial, após o pagamento do valor integral das multas, o requerente deverá comparecer a Procuradoria Geral do Município para firmar Acordo Judicial, onde se responsabilizará pelo pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios. § 1º Somente após a homologação do acordo e o pagamento integral dos ônus processuais é que será emitido o Habite-se.

§ 2º A regularização da edificação, nos termos da presente Lei, não isenta o requerente do pagamento de multas ou indenizações judicialmente fixadas.

DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 23** Os recursos provenientes das multas previstas na presente Lei serão destinados à execução de acessibilidade de prédios públicos e de passeios públicos acessíveis.

**Art. 24** Revogam-se as disposições em contrário**;**

Charqueadas, 30 de abril de 2019.

SIMON HEBERLE DE SOUZA

Prefeito Municipal