

PROJETO DE LEI Nº 048, DE 5 DE MAIO DE 2021

Origem: Poder Executivo

“Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Arvorezinha/RS.”

Art. 1º. Até a data de publicação desta Lei, a regularização de construções executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com a Lei Municipal nº 538 de 03 de maio de 1983 que instituiu o Código de Obras, Lei Municipal nº 537 de 03 de maio de 1983 que institui o Plano Diretor e Lei Municipal n. 952 de 07 de julho de 1994 que altera dispositivos do Plano Diretor, será realizada na forma que segue.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se:

I – construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II – construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

III – construção parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 2º. São regularizáveis, desde que situados em logradouros públicos oficializados pelo Município, em faixas de domínios de rodovias estaduais ou em condomínios por unidades autônomas:

I – as construções destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

II – os prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III – as construções destinadas a atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nelas executadas.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas,

§ 2º Excetuam-se do disposto nesta Lei as edificações construídas nas faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica e construídas sobre as faixas de domínios do traçado viários de rodovias estaduais e que não possuem autorização do órgão competente para utilização da faixa de domínio.

§ 3º Excluem-se do disposto neste artigo as construções e prédios, bem como aumentos e reformas nele executados:

I - que não atendam, o recuo viário determinado pelo Município;

II - quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais.

III - quando localizados em área de risco ou de preservação permanente.

Art. 3º. As edificações, bem como os acréscimos e as reformas neles executados, que se enquadram nas especificações abaixo, poderão ser passíveis de regularização, observados os direitos adquiridos e situações consolidadas, mediante aprovação por Comissão Especial a ser instituída na forma do art. 9º desta Lei, mesmo:

I. Que não atendam o recuo viário determinado pelo Município;

- II. Quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais e adutoras;
- III. Quando localizados sobre parcelamentos irregulares e/ou logradouros públicos não oficializados; e
- IV. Outros casos de interesse público e social não enumerados acima.

Art. 4º A regularização será concedida nas hipóteses previstas no artigo 2º desta Lei, observadas as seguintes condições:

- I – Pagamento das taxas relativas a licença para execução de obras e do ISS (Imposto Sobre Serviços) na forma da legislação tributária municipal;
- II – Para as edificações irregulares que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos na lei de Uso e Ocupação do Solo, respeitando o estabelecido no Código Civil Brasileiro, mediante pagamento das taxas e do ISS estabelecido no inciso I deste artigo e da multa compensatória equivalente ao valor de R\$ 200,00 (cem reais) para cada metro quadrado (m²) de área construída em desacordo;
- III – Para as construções plurifamiliares com irregularidades nas marquises e pé-direito mínimo, será cobrada além das taxas e do ISS previsto no inciso I deste artigo, multa compensatória no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) quando a irregularidade for até 50 centímetros e R\$ 6.000,00 (seis mil e quinhentos reais), quando a irregularidade for superior a 50 centímetros;
- IV – Para as construções unifamiliares com irregularidades nas marquises e pé-direito mínimo será cobrada além das taxas e do ISS previsto no inciso I deste artigo, multa compensatória no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) quando a irregularidade for até 50 centímetros e R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), quando a irregularidade for superior a 50 centímetros;
- V – Nas edificações irregulares, que se encontram atingidas por recuo de ajardinamento, também denominado de recuo frontal, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da multa compensatória de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) por metro quadrado (m²) de área irregular nas edificações plurifamiliares,

comercial e misto e R\$ 120,00 (cento e vinte reais) por metro quadrado (m²) nas construções unifamiliares;

VI – Os galpões e telheiros também serão amparados por esta lei, sendo o valor da regularização reduzido em 50% do estabelecido nos incisos acima;

VII – As Edificações que estiverem em desacordo com a altura vigente ou pavimentos e número de vagas para estacionamento inferior exigido, recolherão as taxas e o ISS de que trata o inciso I deste artigo e multa compensatória de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), por metro quadrado a regularizar.

VIII – As Edificações que possuem obrigatoriedade de marquise conforme Lei Municipal nº 538 de 03 de maio de 1983 (Código de Obras) e que não edificaram a mesma, recolherão multa compensatória no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

§ 1º As multas compensatórias aplicadas em relação as edificações irregulares qualificadas nos incisos deste artigo, terão após a apuração do valor da multa, uma redução conforme a sua localização e conforme o Zoneamento do Plano Diretor Urbano:

I – As localizadas no Zona Residencial 2, Redução de 35 %;

II – As localizadas na Zona Residencial 1 e Zona Mista, 15 %.

§ 2º Quando a obra estiver em desacordo com mais de um dos dispositivos de controle das edificações, serão cumuladas até o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a regularização efetivar-se-á pelo pagamento de multa de maior valor.

§ 3º As multas previstas nesta lei serão aplicadas observando o limite mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e o máximo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), já considerado o valor de desconto previsto no § 1º do Art. 5º.

Art. 5º. O pagamento das multas previstas nesta Lei poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, com valor mínimo

de cada parcela de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) a requerimento da parte interessada.

§ 1º Na hipótese de pagamento a vista, após consolidado as infrações, poderá o beneficiado efetuar o pagamento com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor total das multas compensatórias.

§ 2º Na hipótese de pagamento parcelado, a regularização da obra somente se efetivará após a integralização do pagamento da multa, salvo, à critério do Município, se for aceito garantia real, fiança bancária e ou outro instrumento de garantia aceito pelo ente municipal, para pagamento de valor 50% (cinquenta por cento) superior ao da multa.

Art. 6º. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, especialmente no que se refere aos procedimentos administrativos e documentos indispensáveis para a regularização das construções, definindo:

I – o prazo para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas ou irregulares;

II – Os documentos indispensáveis para a regularização de obra clandestina ou irregular, que deverão ser apresentados pelos interessados;

§ 1º Dentre os documentos a que se refere o inciso II deste artigo, deverá constar a apresentação de laudo técnico, acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, comprovando que a obra foi concluída em data anterior à publicação desta Lei e que apresenta condições de segurança e habitabilidade.

§ 2º Sempre que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito dos proprietários dos imóveis lindeiros, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação, mesmo que em desacordo com as disposições regulamentares dos

direitos de vizinhança, previstas no Capítulo V do Título III, que trata “Da Propriedade”, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil Brasileiro.

Art. 7º. A Secretaria de Finanças encaminhará, mensalmente, ao fisco previdenciário, na forma legal, a relação mensal das cartas de “Habite-se” concedidas em razão da regularização fundiária de que trata esta Lei.

Art. 8º. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 9º. Fica criada a Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, não remunerada, composta por 5 (cinco) membros a serem designados por Decreto pelo Prefeito Municipal.

Art. 10. Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência pelo prazo de 36 meses.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARVOREZINHA, aos 5 dias do mês de maio de 2021.

JAIME TALIELTI BORSATTO

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

TALITA MARIN GANDOLFI

Secretária Municipal de Administração,
Finanças, Planejamento e Desenvolvimento Econômico

MENSAGEM JUSTIFICATIVA Nº 048/2021

PROJETO DE LEI Nº 048/2021

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

A par de cumprimentá-la e aos Edis dessa Casa Legislativa, encaminhamos as Vossas Senhorias, para apreciação e posterior votação, o presente Projeto de Lei, o qual dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Arvorezinha/RS

O Projeto guarda algumas semelhanças com outro já editado no ano de 2016, sendo que este inova em fatores de desconto considerando o Zoneamento Municipal pois não se pode considerar na mesma situação um imóvel que se localize em espaços nobres do Município e outro com a mesma irregularidade que se localize na Zona Residencial I ou II ou mesmo na Zona Mista.

A demanda por tais regularizações é permanente e os valores em relação a 2016 foram reajustados, em média, mais de 50 % pois a regularização deve ser vista com o intuito de punição aos que realizam construções em discordância com o Plano Diretor.

Desta forma, diante de todo exposto, rogamos pela compreensão de Vossas Senhorias e, na certeza da aprovação do Projeto em questão, desde já

lançamos votos de elevada estima e apreço para com os membros dessa Casa Legislativa, nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos, caso julguem necessários.

JAIME TALIELTI BORSATTO

Prefeito Municipal