



PROJETO DE LEI...../EXECUTIVO

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a Legislação específica e dá outras providências

**TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, no prazo da vigência desta Lei, as construções ou reformas executadas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde que concluídas até 31 de julho de 2014, e que apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 2º Para a execução das obras referidas no § 1º deste artigo, será concedido prazo máximo de até 12 meses, improrrogável, contado a partir da data do Termo de Compromisso firmado pelo Requerente.

§ 3º Os processos de regularização deverão ser protocolizados na Prefeitura no prazo de vigência desta Lei.

Art. 2º. As seguintes construções serão regularizáveis, desde que situadas em logradouros públicos oficializados pelo Município:

- I. Os prédios destinados às residências unifamiliares, bifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas neles executados;
- II. Os prédios destinados a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos neles executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência;
- III. Os prédios que possuem processos aprovados e licenciados no Município, não sendo passíveis de substituição por contrariarem a legislação vigente, poderão ser regularizados mediante certidão de indeferimento da substituição de projeto, desde que obedecidos os demais critérios desta lei.

Parágrafo único. 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, observado o disposto na Lei Municipal nº 4805/2004 e Lei Municipal nº 5046/2007.

Art. 3º. Os prédios, 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. 19 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, não enumerados acima.

§ 1º A Comissão Especial de que trata o caput deste artigo será denominada Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações (CEPRE) e terá por objetivo estabelecer critérios para a regularização, que serão regulamentados por Decreto, podendo aplicar multas, propor contrapartidas e medidas mitigadoras.

§ 2º Não são passíveis de regularização as obras que não atendem ao recuo viário edificadas nas avenidas.

CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 4º No protocolo do processo de regularização, será cobrada Taxa de Expediente, prevista na Tabela IV do Código Tributário Municipal.

Art. 5º Nas obras e edificações irregulares, que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, será o somatório das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação de projeto, licenciamento para construção e carta de habitação, incidindo sobre a área total da edificação;

Parágrafo único. As obras e edificações com menos de 70 m² (setenta metros quadrados) estão isentas do pagamento da contrapartida financeira de que trata este artigo.

Art. 6º Nas obras e edificações irregulares, que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, será o estabelecido no art. 5º para a área que obedece aos índices e será acrescido:

- I. Nas obras ou edificações unifamiliares/bifamiliares, de:
 - a. 05 (cinco) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em até 100 m²;
 - b. 10 (dez) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100 m² e até 200 m²;
 - c. 15 (quinze) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em mais de 200 m².
- II. Nas obras ou edificações multifamiliares, de:
 - a. 50 (cinquenta) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em até 200 m²;
 - b. 100 (cem) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em mais de 200 m².
- III. Nas obras ou edificações de uso comercial, de:
 - a. 25 (vinte e cinco) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em até 50 m²;
 - b. 35 (trinta e cinco) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em mais de 50 m² e até 100 m²;
 - c. 50 (cinquenta) UFMs por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100 m².

Parágrafo único. Para as edificações de uso misto, comercial-residencial, serão cobrados valores distintos conforme itens II e III deste artigo.



Art. 7º. Nas obras e 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 contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo será de:

- I. Para edificações unifamiliares/bifamiliares: a medida linear (em metros, ou fração) atingida pelo referido recuo, multiplicada por 150 (cento e cinquenta) UFM's, excetuando-se residências unifamiliares com área total edificada igual ou inferior a 70,00 m²;
- II. Para as demais edificações de uso multifamiliar, comercial e misto, a medida linear (em metros ou fração) atingida pelo referido recuo, multiplicada por 300 (trezentas) UFM's, no pavimento térreo, acrescida de 100 (cem) UFM's por pavimento subsequente, independente do uso do pavimento;

Art. 8º. As contrapartidas financeiras acima descritas, deverão ser somadas quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de uma das alternativas dos incisos do Art. 3º.

TÍTULO III DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º. Para a regularização de até 70,00 m² (setenta metros quadrados), em edificações unifamiliares será necessária a seguinte documentação:

- a) Requerimento padrão;
- b) Documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;
- c) Informações Urbanísticas dentro do prazo de validade;
- d) Planta de Situação e Localização (escala 1:500 e 1:200, respectivamente) contando a Planilha de Controle de Áreas;
- e) Laudo Técnico;
- f) Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

Art. 10. Para a regularização de mais de 70,00 m² (setenta metros quadrados), edificações unifamiliares e para as demais edificações, independente da área, será necessária a seguinte documentação:

- a) Requerimento padrão;
- b) Documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;
- c) Informações Urbanísticas dentro do prazo de validade;
- d) Laudo Técnico;
- e) Levantamento arquitetônico (Planta de Situação/Localização, Baixa, Cortes Transversal, Longitudinal e Fachadas). Na Planta de Situação/Localização deve constar a Planilha de Controle de Áreas;
- f) Planilha de Individualização de Áreas (NBR 12721);
- g) Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;
- h) Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI), quando a destinação do imóvel for de serviço, comércio, indústria, bi ou multifamiliar;
- i) Autorização do 5º COMAER conforme legislação específica;



j) Laudo de Acessibilidade elaborado pelo responsável técnico acompanhado de ART ou RRT, atestando que a edificação atende as condições mínimas da legislação sobre o assunto;

§ 1º Para os processos que necessitem aprovação de Plano de Prevenção de Combate a Incêndio (PPCI), o Município emitirá Certidão de Tramitação do Processo de Regularização, para fins de protocolo junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 2º A Carta de Habitação, ou certidão de regularização será emitida pela Prefeitura Municipal após a apresentação do competente Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio (PPCI).

Art. 11. As construções que possuem esquadrias a uma distância igual ou inferior a 1,50 metros da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta de Situação e Localização com as assinaturas, com firma reconhecida por semelhança, e comprovação de propriedade identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado.

Art. 12. As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os requisitos legais.

Art. 13. Para obter a regularização prevista nesta Lei, o interessado deverá apresentar laudo técnico, expedido por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Maria, atestando que a edificação atende aos requisitos de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a 31 de julho de 2014.

Art. 14. 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, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art. 15. Quando se tratar de edificação ou de reforma executada em bem tombado ou de interesse patrimonial, assim como as localizadas na Zona 2 ou entorno de bem tombado, será obrigatória a manifestação favorável do IPLAN.

TÍTULO IV DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

Art. 16. O recolhimento do ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, relativo à área a ser regularizada, deverá ser efetuado na forma e valores idênticos aos estipulados para a concessão:

- a) da Carta de Habitação para edificações sob Alvará de Licença para Construção; ou
- b) da Certidão de Conclusão de Reforma para edificações sob Alvará de Licença para Reforma.

§ 1º Para as áreas construídas, já lançadas no Cadastro Imobiliário, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente ISSQN deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Será cobrado o ISSQN, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidos pelo Executivo Municipal nos termos do artigo 1º, Parágrafo único, desta Lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.



§ 3º As eventuais diferenças de ISSQN, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão da Carta de Habitação ou da Certidão de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 4º Para fins da regularização de que trata esta Lei, o ISSQN, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 17. Pelo inestimável valor social das atividades que desenvolvem, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a regularização de construções ou reformas de Instituições sem fins lucrativos das áreas de saúde e educação, mesmo em desacordo com a legislação municipal e seus Planos Diretores, permitida a flexibilização dos parâmetros urbanísticos previstos.

Parágrafo único. Para requerer tal regularização, as Instituições deverão apresentar, além da documentação prevista no **Art. 10** desta Lei, justificativa especial para cada item irregular, demonstrando o interesse social no empreendimento.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. 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. 19. Fica criada a CEPRE – Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, composta por 5 (cinco) membros a serem designados pelo Prefeito Municipal, sendo:

- a) dois pela Secretaria de Município de Desenvolvimento Urbano, sendo um deles da Superintendência de Análise e Aprovação de Projetos e outro da Superintendência de Elaboração de Projetos;
- b) um pela Secretaria de Município de Meio Ambiente;
- c) um pela Secretaria de Município de Mobilidade Urbana; e
- d) um pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Art. 20. Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações – CEPRE.

Art. 21. Permitida a regularização, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Carta de Habitação ou Certidão de Regularização, desde que quitada a contrapartida financeira e o pagamento das taxas, multas e impostos pertinentes.

Art. 22. Esta Lei será regulamentada por Decreto Executivo.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência de 18 (dezoito) meses.



JUSTIFICATIVA ao Projeto de Lei nº _____/Executivo, que

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a Legislação específica e dá outras providências

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:**

Em nossa cidade existem edificações irregulares construídas em desacordo com a Legislação, que não obtiveram aprovação do projeto inicial, ou que foram erguidas sem observância do projeto aprovado e, ainda, edificadas em períodos anteriores a legislação vigente (sem, portanto, o competente e necessário crivo da administração municipal).

Nesse contexto, urge a regularização dessas edificações, retirando os imóveis dessa situação irregular, evidenciando, assim, o interesse público do Projeto ora apresentado, tudo com respaldo no princípio constitucional do Direito à Propriedade previsto no *caput* do Art. 5º da Constituição Federal.

Assim, o presente projeto de Lei tem como objetivo estabelecer as normas e condições para a regularização de edificações concluídas e/ou habitadas, comprovadamente existentes na vigência da lei, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística e de obras do Município de Santa Maria.

Pela Lei proposta, será oportunizado ao cidadão (pessoa física ou jurídica) a aprovação de projeto arquitetônico de regularização e o fornecimento de certidões de habitabilidade do imóvel edificado comprovadamente concluído até o dia 31 de julho de 2014.

A possibilidade de regularizar obras e acréscimos de diferentes tipos está fechada desde o fim da vigência da anterior Lei de Regularização (Lei nº 5274, de 2010). Isso vem jogando na ilegalidade um contingente importante de imóveis na cidade. A própria legislação muitas vezes dificulta a que obras e acréscimos fiquem dentro da cobertura das normas. A desinformação, muitas vezes, contribui também para essa situação, aumentando a quantidade e a variedade dessas irregularidades, o que torna o assunto por demais complexo e de difícil solução pelos padrões normais da legislação vigente.

Esse conjunto de componentes – a legislação e a desinformação, principalmente – exigem, para solução, uma legislação especial e de vigência pré-definida que atenda o interesse social que reveste toda essa matéria.

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei procura abordar a questão de forma equânime, dando tratamento diferente a irregularidades diferentes e, ao mesmo tempo, buscando legalizar sem favorecer os infratores, tratando as situações de acordo com o potencial econômico do transgressor e o tipo de irregularidade.

O Projeto visa beneficiar os proprietários que necessitem regularizar suas edificações, desde que não infrinjam as normas do direito de vizinhança e de segurança e mantenham as condições de habitabilidade.



A regularização das edificações, na forma proposta, implica em atender a cidade como um todo, mas atinge mais diretamente os moradores da periferia, haja vista a falta de orientação e dificuldades financeiras que são inerentes às condições de vida em que se encontram.

De outro lado, o Projeto pretende que a regularização fique restrita ao perímetro da edificação, não havendo a possibilidade de regularização de edificações que avancem áreas vizinha alheias e logradouros públicos, ou que desrespeitem medidas de proteção ambiental.

A idéia basilar dessa proposição é dar oportunidade para que as pessoas regularizem suas edificações junto à Prefeitura Municipal e consigam, assim, o *habite-se* atestando que o imóvel está de acordo com a legislação vigente e pronto para ser habitado ou cumprir outros fins.

Por todo o exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação da Câmara de Vereadores, ressaltando as razões de relevante interesse público que fundamentam a iniciativa.

Santa Maria, 20 de agosto de 2014.

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal



Of. nº 465/GP/SMG/CSL/TAA/14

Santa Maria, 20 de agosto de 2014.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

O Poder Executivo Municipal se manifesta perante Vossa Excelência com a finalidade de encaminhar, em anexo, para tramitação nessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº/Executivo que: **Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica e dá outras providências.**

Atenciosamente,

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Vereadora Deili Silva
DD. Presidenta da Câmara Municipal de Vereadores
Santa Maria RS