

Ofício nº 232/2024 – GP

Triunfo, 20 de junho de 2024.

Senhor Presidente:

Senhores(as) Vereadores(as):

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar-lhes, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo art. 143, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, o anexo Projeto de Lei que ***“Institui o Programa de Regularização de Construções Edificadas em desacordo com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município de Triunfo, concluídas até a data da publicação desta Lei, e dá outras providências”***, a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Câmara de Vereadores.

A justificativa que acompanha o expediente elucida as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,

Murilo Machado Silva
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Vereador Ricardo Fernando de Souza
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
NESTA CIDADE

MENSAGEM JUSTIFICATIVA N° 026/2024

Ao cumprimentar os membros deste Poder Legislativo submeto a consideração dessa Egrégia Câmara de Vereadores o anexo Projeto de Lei que Institui o Programa de Regularização de Construções Edificadas em desacordo com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município de Triunfo, concluídas até a data da publicação desta Lei.

Atualmente existem em nosso município inúmeras construções consideradas irregulares e muitas delas já existem há anos, décadas, não podendo ocorrer a regularização por falta de enquadramento nas normas aplicáveis.

O presente projeto trará aos proprietários a possibilidade de regularização das referidas obras, bem como a obtenção do habite-se, ocorrendo a sua regularidade perante os órgãos públicos. Com isso, abrirá a possibilidade de ocorrer financiamento para as construções, reformas ou ampliações, bem como oferecer o imóvel em garantia quando necessário, permitir a transmissão regular para que o adquirente possa financiar a sua aquisição e dentre outras possibilidades.

Ademais, tanto por parte do proprietário quando da municipalidade, são diversas as perspectivas positivas decorrentes da regularização dos imóveis já consolidados. A própria região também ganhará com a regularização das obras, visto que ao tornar legais as construções, estas se enquadrarão em novas possibilidades, tanto relacionadas a execução de melhorias, como também a elevação no número de negociações.

Importante relatar que o artigo 30 da Constituição Federal menciona que compete aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local e, no que couber, a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Assim, convicto da importância deste Projeto de Lei e certo de contar com o apoio de Vossa Excelência e dos ilustres parlamentares, solicito que o mesmo seja apreciado e aprovado por esse Egrégio Poder Legislativo, em seus exatos termos.

Ficam renovados, na oportunidade, protestos de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente,

Murilo Machado Silva
PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº 025/2024.

Institui o Programa de Regularização de Construções Edificadas em desacordo com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município de Triunfo, concluídas até a data da publicação desta Lei, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TRIUNFO, Estado do Rio Grande do Sul.

FAZ SABER, em cumprimento ao disposto no art. 143, incisos II, da Lei Orgânica do Município de Triunfo, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas irregularmente, em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – Plano Diretor e do Código de Obras, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, nos termos desta Lei.

**CAPÍTULO II
DAS REGULARIDADES E DAS IRREGULARIDADES**

Art. 2º. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem a Carta de Habite-se, mantidas as características originais do projeto aprovado.

§ 1º. A Carta de “Habite-se” é emitida pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento após verificação de que a edificação está de acordo com as normas da legislação aplicável, sobretudo o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

§ 2º. A regularidade da edificação não se vincula à existência de Cadastro Imobiliário para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 3º. As edificações serão consideradas em situação irregular quando a licença foi expedida pelo município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, ou quando a licença já tenha expirado, ou quando a edificação foi construída sem prévia autorização do município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença.

CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Art. 4º. Poderão ser regularizadas junto ao ente municipal, observadas as ressalvas constantes do art. 8º, as edificações comprovadamente concluídas até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que:

I - Estejam em conformidade com a legislação ambiental ou com autorização do órgão ambiental competente;

II - Possuam Certificado de conformidade das instalações dos elevadores, quando for o caso;

III - Estejam localizadas em terreno com situação regular, com matrícula no Registro de Imóveis em nome do proprietário ou na situação prevista no Decreto nº 2.866/2021;

IV - Apresentem condições de segurança, habitabilidade, estabilidade, salubridade e higiene de seus usuários ou da população em geral;

V - Possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no título de propriedade;

VI - Os proprietários não possuam débitos com o Município de Triunfo, comprovado por Certidão Negativa de Débitos.

Parágrafo único. O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições referidas, bem como obras de acessibilidade ou a adoção de tecnologia assistiva, conforme normas pertinentes.

Art. 5º. O prazo para requerimento de regularização de que trata o art. 4º, mediante as condições previstas nesta Lei, será de 03 (três) anos, a partir de sua data de publicação, podendo ser prorrogado por igual período.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo definido no *caput*, o proprietário de edificações irregulares fica sujeito às penalidades previstas e deverá proceder a regularização conforme as definições das leis aplicáveis.

Art. 6º. Os interessados em regularizar as construções conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher a taxa de Aprovação e Licenciamento do Projeto de regularização, bem como do respectivo “Habite-se”.

§ 1º. A taxa citada no *caput* não equivale ao valor da contrapartida a ser recolhida após o cálculo, de acordo com os critérios definidos nesta Lei, para os casos que acusarem desconformidade com as Legislações pertinentes, quando da aceitação da regularização pretendida.

§ 2º. Não cabe ressarcimento e/ou compensação de taxas pagas anteriormente à publicação desta Lei.

§ 3º. Não gerará direito de indenização ao proprietário e aos que sucederem, quando da necessidade de eventual alargamento da via pública, em que não tenha atendido o recuo viário determinado pelo município.

Art. 7º. Não será admitida a regularização, pelos critérios definidos nesta Lei, de construções edificadas que tenham sido construídas em desacordo com o Código de Obras, Plano Diretor do Município e demais legislações vigentes, executadas posteriormente à publicação da presente Lei.

Art.8º. Não são passíveis de regularização por esta Lei as obras:

I - Cujos lotes estejam em áreas de risco perante a Defesa Civil Municipal, ou áreas destinadas à preservação ambiental por instrumento legal específico que impeça a existência de moradias, ou em Área de Preservação Permanente, conforme definições da Lei Federal nº 12.651, de 25 maio de 2012, salvo em casos com previsão legal e autorização específica do Poder Público;

II - Que estejam sobre faixa “*non aedificandi*” de qualquer natureza ou áreas de domínio público, como faixas de domínio de rodovias, ferrovias e de linhas de transmissão de energia elétrica, salvo autorização expressa do órgão competente;

III - Que possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos.

CAPÍTULO IV **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

Art. 9º. As edificações serão regularizadas mediante Processo Administrativo que deverá ser protocolado dentro do prazo de vigência desta Lei.

Art. 10. O processo deverá ser aberto junto à Prefeitura Municipal de Triunfo, por meio digital ou físico, em nome do proprietário e será analisado por Junta Técnica, conforme previsto no art. 13, desta Lei.

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 avaliar o processo de regularização no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias, se atendidos os requisitos previstos nesta Lei, as demais normas pertinentes e as possíveis exigências solicitadas pelo município.

Parágrafo único. O requerente deverá apresentar as adequações exigidas pelo município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da emissão da Notificação de Pendência, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Art. 13. O Processo Administrativo será avaliado pela Junta Técnica, a ser instituída conforme disposto no art. 24, desta Lei, que emitirá uma Notificação ao requerente contendo discriminadamente todos os aspectos em desacordo com a legislação, citando a norma legal infringida, o grau de desconformidade conforme definições previstas no art. 20, bem como a providência necessária para regularização conforme o caso, quais sejam:

I – Procedimento de adequação necessário para conformidade à(s) norma(s) infringida(s) nos casos passíveis de adequação, com prazo estipulado para as providências necessárias;

II – Valor da multa relativa a cada norma infringida nos casos em que não é possível adequação.

§ 1º. As multas serão fixadas com base no art. 20, desta Lei, conforme os aspectos verificados em desacordo com a legislação.

§ 2º. Em caso de discordância quanto a algum aspecto considerado na notificação, o requerente poderá apresentar impugnação por escrito, com documentação técnica comprovando sua improcedência de acordo com a legislação, em um prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º. A impugnação será avaliada pela Junta Técnica responsável pela avaliação do processo, que deverá emitir parecer recomendando o deferimento ou indeferimento, total ou parcial, no prazo de 15 (quinze) dias, o qual será encaminhado para o julgamento do Secretário Municipal de Coordenação e Planejamento.

§ 4º. Após despacho com o julgamento da impugnação, será emitida nova notificação ao proprietário nos mesmos moldes da primeira notificação prevista no *caput*, podendo, no caso de indeferimento, ter igual teor à primeira, ou apresentar alterações, no caso de reconsideração de algum item após o julgamento da impugnação.

Art. 14. Findo prazo para adequação previsto na notificação, o requerente deverá comprovar, por meio de registro fotográfico ou outra forma pertinente, a realização das adequações indicadas e/ou a quitação da contrapartida financeira, equivalente à soma das multas relativas a cada norma infringida conforme expressa na notificação, para que o processo possa seguir para o trâmite de expedição da Carta de Habite-se.

Parágrafo único. No caso de não realização das adequações necessárias e/ou do não pagamento da(s) multa(s) dentro do prazo previsto na notificação, o processo será indeferido ficando o requerente sujeito às penalidades previstas na legislação ordinária, não sendo mais aplicáveis as condições especiais desta Lei.

Art. 15. Para o caso de abertura em edificação contrariando o Código Civil, Lei Federal nº 10.406/2002, o Processo Administrativo ficará suspenso por 01 (um) ano e dia, com vistas à observância do prazo decadencial previsto no art. 1.302 do Código Civil Brasileiro, para, então, dar-se prosseguimento à regularização.

CAPÍTULO V

DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

Art. 16. O Processo Administrativo requerendo a regularização de construções edificadas deve ser aberto pelo proprietário do imóvel ou por representante legal mediante procuração, com a documentação padrão para regularização de construção e solicitação de Carta de Habite-se, bem como a documentação comprobatória do tempo de existência da edificação conforme disposto no art. 17, desta Lei.

Parágrafo único. Ao longo da tramitação do processo, a Junta Técnica poderá solicitar ao requerente documentação complementar para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Art. 17. A verificação do tempo de existência da edificação será realizada, no mínimo, através de uma das seguintes formas:

I - Declaração do proprietário e dos vizinhos;

II - Imagem de satélite, com referência da data;

III - Foto aérea, com referência da data;

IV - Lançamento no Cadastro Imobiliário do Município, com referência da data.

Art. 18. O particular que busca a regularização da construção poderá incorrer na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, se constatada qualquer irregularidade nos documentos ou declarações apresentadas.

CAPÍTULO VI **DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**

Art. 19. Para a regularização de que trata esta Lei serão estabelecidas multas referentes a cada irregularidade em face da norma infringida, como contrapartida de natureza indenizatória pelos danos urbanísticos gerados à coletividade, que serão aplicadas de forma cumulativa, sendo o pagamento recolhido aos cofres públicos municipais, independentemente das demais sanções previstas em legislação específica, devendo a regularização ser efetivada após o pagamento.

Parágrafo único. Para a regularização das edificações públicas municipais fica o Poder Executivo Municipal dispensado do pagamento da contrapartida financeira prevista neste artigo.

Art. 20. As multas de que trata esta Lei dar-se-ão da seguinte forma:

I – Para o caso de descumprimento das normas do regime urbanístico previsto no Plano Diretor, e para o descumprimento de normas previstas no Código de Obras, Lei nº 411/1980, ou para o caso de construção em descordo com o projeto aprovado pelo órgão municipal competente, o valor indenizatório será definido para cada aspecto que seja constatado diferir em relação à norma definida em lei seguindo o seguinte critério:

a) 10 UFM, caso a discrepância seja de 11% à 25%, para mais ou para menos, em relação à dimensão estabelecida na norma;

b) 15 UFM, caso a discrepância seja de 26% à 50%, para mais ou para menos, em relação à dimensão estabelecida na norma;

c) 30 UFM, caso a discrepância seja de mais de 50%, para mais ou para menos, em relação à dimensão estabelecida na norma.

II – Para o caso de abertura em edificação contrariando o Código Civil, Lei Federal nº 10.406/ 2002, será exigido o valor correspondente a 01 UFM por m² de abertura.

Parágrafo único. As multas relativas à cada norma infringida do Plano Diretor e Código de Obras, bem como do Código Civil, serão computadas cumulativamente, sendo a soma limitada ao valor do imóvel utilizado como base para fins de IPTU, conforme Cadastro Imobiliário do Município.

**CAPÍTULO VII
DA EMISSÃO DA CARTA DE HABITE-SE**

Art. 21. Para as edificações concluídas, aprovada a regularização mediante os critérios desta Lei, após a análise da documentação, a Carta de Habite-se será emitida pelo órgão competente do Poder Executivo, desde que comprovadas as adequações indicadas e/ou quitada a contrapartida financeira, bem como efetuado o pagamento dos impostos e outras multas, se for o caso.

**CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 22. As solicitações de regularizações de edificações protocoladas em data anterior a publicação da presente Lei não poderão tramitar sob esta, devendo o requerimento ser indeferido e arquivado, podendo, para tal, ser encaminhado novo pedido.

Art. 23. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da Legislação Municipal vigente.

Art. 24. Será instituída uma Junta Técnica, composta por no mínimo 03 (três) membros, sendo um deles Presidente, todos servidores de cargo efetivo a serem designados pelo Prefeito através de Portaria.

Parágrafo único. Os membros da Junta Técnica mencionados no *caput*, deste artigo, serão nomeados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 25. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRIUNFO, em 20 de junho de 2024.

Murilo Machado Silva
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se:

Jacson Felipe de Souza Wolff
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO