

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO



PROJETO DE LEI Nº 068, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica, portadoras de estabilidade estruturais e concluídas até a publicação da presente Lei.

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização de edificações implementadas em desacordo com o disposto na Lei Complementar nº 15, de 24 de novembro de 2016 (Código de Obras) e na Lei nº 16 de 21 de dezembro de 2016, (Lei do Plano Diretor), dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

Art. 2º Serão regularizadas as edificações que estiverem divergentes com o Código de Obras e Lei do Plano Diretor, que tenham sido concluídas até a publicação da presente Lei, desde que localizadas em área regular, não se situem sobre o recuo viário e não possuam impedimentos quanto ao Código Civil, em especial, no que diz respeito aos direitos de vizinhança.

§ 1º Qualquer obra iniciada após o prazo estabelecido na presente lei, onde seja constatada qualquer irregularidade, não estará amparada por esta Lei.

§ 2º Imóveis que possuam pendências junto a Fazenda Pública Municipal, a qualquer título, somente poderão ser regularizados após a quitação destas.

§ 3º - A comprovação de que as obras tenham sido iniciadas ou concluídas no prazo estabelecido na presente Lei ficam a cargo do requerente.

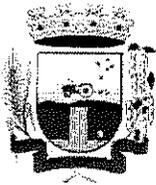
§ 4º - Para fins de comprovação da data de início ou conclusão da construção das edificações a serem regularizadas, serão aceitas:

I - comprovantes de pagamento de tarifas de água, luz, telefone e similares, no referido endereço, com datas anteriores a vigência da Lei;

II - declarações assinadas pelo proprietário, responsável técnico e ao menos quatro testemunhas (devem residir na vizinhança), com firma reconhecida e expressa ciência das punições cabíveis por declarações falsas.

Art. 3º A regularização prevista no artigo anterior não contempla as seguintes situações:

- I - ampliações futuras de forma irregular;
- II - edificações sobre invasões sobre terrenos públicos ou particulares;
- III - edificações sobre terrenos de domínio público e em faixas de domínio, cursos d'água, rodovias e linhas de alta tensão;
- IV - edificações em terrenos particulares onde houve invasão da faixa de previsão de alargamento viário;
- V - edificações localizadas em áreas de preservação permanente;
- VI - edificações situadas em loteamentos clandestinos;
- VII - edificações em desacordo com a legislação municipal de Uso e Ocupação do Solo;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

VIII - edificações que desobedeçam ao recuo frontal estabelecido nas Leis Complementares nº 15 e 16 acima de 50%;

IX - edificações que não atendam as normas pertinentes ao esgotamento sanitário, não apresentando fossa séptica e sumidouro;

X - edificações embargadas pelo município que apresentem uma ou mais das situações acima.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, regularização de obra existente implica no automático reconhecimento desta, exclusivamente para fins cadastrais e tributários do Município.

Art. 4º O Município de Santo Augusto, RS reserva o direito de buscar pareceres em outros órgãos governamentais e consultivos em casos que julgar necessários, podendo ainda exigir documentos e estudos complementares ao interessado, que deverá providenciá-los no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua ciência, sob pena de indeferimento do pedido de regularização da obra.

§1º - As edificações serão regularizadas, nos termos desta Lei, mediante processo administrativo que deverá ser protocolado junto ao Poder Executivo Municipal de Santo Augusto e submetido para análise pela Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento - SESUPLAN.

§ 2º - Aberto o processo administrativo de regularização, o Setor de Engenharia da municipalidade deverá efetuar vistoria para propor possíveis soluções corretivas que venham a amenizar ou sanar as irregularidades construtivas no imóvel a ser regularizado.

§ 3º - Constatadas as possibilidades de amenizar ou sanar as irregularidades construtivas, o requerente será notificado e terá 60 (sessenta) dias para apresentar a documentação a fim de regularizar estas pendências.

§ 4º - O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

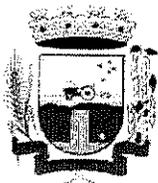
§ 5º - Para a execução das obras referidas no § 4º deste artigo, superadas as exigências técnicas feitas, será concedido prazo de 06 (seis) meses, contado a partir da data da assinatura de Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo requerente.

§ 6º - O não atendimento dos prazos previstos nos § 3º e § 5º deste artigo, implicará no indeferimento e arquivamento do processo administrativo de regularização.

§ 7º - Após a aprovação da documentação de regularização, a execução *in loco* deverá ser autorizada e posteriormente vistoriada para a liberação do "Habite-se".

Art. 5º Às edificações regularizadas nos termos da presente Lei incidirão multas dispostas nos termos do Art. 9º desta Lei que por ocasião do Habite-se deverão estar quitadas junto a Fazenda Pública Municipal.

CAPÍTULO II
DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Art. 6º As edificações residenciais unifamiliares, poderão ser regularizadas mediante o pagamento das taxas necessárias e a apresentação de:

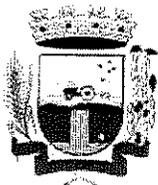
- I - requerimento padrão de protocolo;
- II - Anexo I desta Lei devidamente preenchido;
- III - matrícula individualizada do imóvel atualizada de até 60 dias;
- IV - planta de situação e localização (duas cópias no mínimo), contendo entrada de água, energia elétrica e rebaixe do meio fio;
- V - planta de localização do esgoto sanitário (duas cópias no mínimo);
- VI - alinhamento e zoneamento;
- VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de regularização;
- VIII - laudo técnico com fotos, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural (duas cópias, no mínimo) e com declaração atestando execução projeto hidrossanitário e elétrico dentro das normas pertinentes, conforme Anexo II desta Lei;
- IX - projeto arquitetônico (contendo planta baixa, cortes e fachadas, cobertura, 02 (duas) cópias no mínimo);
- X - Certidão Negativa de Débitos fornecida pela Fazenda Pública Municipal;
- XI - Demais documentos e estudos complementares exigidos pelo setor de engenharia, conforme previsto no Art. 4º da presente;
- XII - Autorizações e Licenças Ambientais, quando necessárias.

§ 1º Para residências unifamiliares cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados) e um pavimento, o projeto arquitetônico poderá ser substituído pela planta de situação localização, que poderá também agregar o esgoto sanitário;

§ 2º Nos casos em que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito na planta de situação e localização, dos proprietários dos imóveis lindeiros, devidamente identificados, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação com abertura de janelas, ou com eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno do vizinho.

Art. 7º As edificações de uso residencial multifamiliar e não residencial, ou de uso misto, poderão ser regularizadas mediante o pagamento das taxas necessárias e a apresentação de:

- I - requerimento padrão de protocolo;
- II - Anexo I desta Lei devidamente preenchido;
- III - matrícula do imóvel atualizada;
- IV - planta de situação e localização (duas cópias no mínimo), contendo entrada de água e energia elétrica, e rebaixe do meio fio;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

- V - alinhamento e zoneamento;
 - VI - projeto arquitetônico completo, nos termos do disposto no Código de Obras (duas cópias no mínimo) e planta de cobertura;
 - VII - planta de localização do esgoto sanitário (duas cópias no mínimo);
 - VIII - ART de regularização;
 - IX - laudo técnico com fotos, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural (duas cópias, no mínimo) e com projeto hidrossanitário executado dentro das normas pertinentes, conforme Anexo II desta Lei;
 - X - alvará do plano de prevenção contra incêndio (APPCI);
 - XI - certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso;
 - XII - Certidão Negativa de Débitos fornecida pela Fazenda Publica Municipal.
 - XIII - demais documentos e estudos complementares exigidos pelo setor de engenharia, conforme previsto no Art. 4º da presente;
 - XIV - Autorizações e Licenças Ambientais, quando necessárias.
- § 1º - O laudo técnico mencionado no Art. 6º inciso VII e no Art. 7º, inciso VIII, deve atestar de maneira minuciosa e conclusiva que os trabalhos já concluídos apresentam condições técnicas para o seu aproveitamento.
- § 2º - O responsável pela elaboração do laudo técnico deve assumir total responsabilidade técnica pelos trabalhos realizados, nos termos das normas editadas pelos Conselhos representativos a que o profissional esteja vinculado.
- § 3º - Nos casos em que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito na planta de situação e localização, dos proprietários dos imóveis lindeiros, devidamente identificados, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação com abertura de janelas, ou com eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno do vizinho.

Art. 8º O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição do "Habite-se".

§ 1º - Para a emissão do "Habite-se", o passeio público, a fossa séptica e o sistema de esgotamento sanitário deverão atender ao disposto no Código de Obras, bem como atender a legislação ambiental.

§ 2º - Constatada alguma irregularidade entre a situação apresentada em projeto e a situação fatídica, por ocasião da vistoria, o proprietário será notificado para promover a regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º - Somente o proprietário ou promitente comprador da área pode requerer à regularização.

CAPÍTULO III
DAS MULTAS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Art. 9º Para efeito desta Lei são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

a) Taxa de Ocupação (TO) superior a prevista na Zona de Uso, multa de 10 (dez) URM's (unidade de referência Municipal) para cada 1% (um por cento) excedente a taxa prevista na Zona de Uso;

b) Índice de Aproveitamento (IA) superior ao previsto na Zona de Uso, multa de 10 (dez) URM's (unidade de referência Municipal) para cada metro quadrado de área construída excedente ao permitido na Zona de Uso;

c) Não observância do recuo de jardim, multa de 10 (dez) URM's (unidade de referência Municipal) para cada décimo de metro (10 centímetros), excedente ao recuo de jardim indicado para o local, considerando-se 2 (duas) testadas em caso de lotes de esquina;

d) Não observância dos recuos laterais e fundos, multa: 200 (duzentos) URM's (unidade de referência Municipal);

e) Aberturas (portas, janelas, áreas, fosso de luz) situadas em locais incompatíveis e em desconformidade com a legislação pertinente, multa: 50 (cinquenta) URM's (unidade de referência Municipal), por m² de abertura irregular.

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

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 - Aplica-se, subsidiariamente, a presente Lei, se for o caso, os dispositivos das Leis Estaduais e Federais pertinentes à matéria.

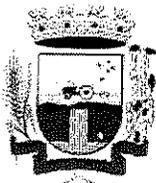
Art. 11 - A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 12 - As multas previstas no Capítulo III, não se aplicam aos imóveis que estejam com documentação protocolada junto à Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento - SESUPLAN - em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação da presente Lei.

Art. 13 - Nos casos previstos nas Leis Complementares nº 15 e 16, e suas regulamentações, onde aplica-se a outorga onerosa do Direito de Construir, EUL ou EIV, a mesma deverá ser cumprida para regularização do imóvel.

Art. 14 - Os casos omissos e/ou conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão de Análise Técnica - CAT, instituída pela Lei Complementar nº 16, de 26 de dezembro de 2016.

Art. 15 - Quando a deliberação da CAT, resultar na necessidade de alguma regulamentação, a mesma poderá ser procedida por meio de Decreto.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Art. 16 - Fica revogada a Lei Municipal 2.447, de 23 de Setembro de 2013.

Art. 17 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência de 12 (doze) meses.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO,
DE 07 DE DEZEMBRO DE 2017.



NALDO WIEGERT
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Anexo I - Lei xxxx/17

Proprietário: _____

Endereço: _____ Fone: _____

Responsável Técnico: _____ CREA: _____

Endereço: _____ Fone: _____

Requer: () Regularização e Habite-se de edificações, conforme Lei xxxx/17

Observações: _____

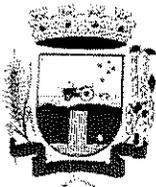
Desde já declaramos que a referida edificação não possui impedimento quanto ao Código Civil, especialmente no tocante a direitos de vizinhança.

Nestes termos pede deferimento.

Santo Augusto, RS, _____ de _____ de 20__

Assinatura do proprietário

Assinatura do responsável técnico



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

ANEXO II - Lei xxxx/17
LAUDO TÉCNICO DESCRITIVO

Finalidade do laudo: _____

1.1 Nº ART: _____

Dados do imóvel: _____

Nº Matrícula: _____

Endereço: _____

Proprietário: _____

Uso: _____

Área: _____

Sistema Construtivo _____

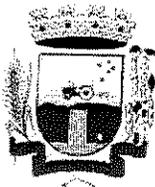
Fundação: _____

Piso: _____

Paredes: _____

Revestimentos: _____

Forro: _____



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Cobertura: _____

Aberturas: _____

Pé Direito: _____

Pintura: _____

Instalações: _____

Instalações Hidrossanitárias: _____

Instalações Elétricas: _____

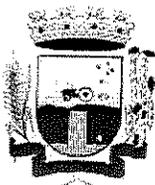
Fotos: _____

Parecer Técnico: _____

Identificação e Qualificação do Responsável Técnico: _____

Local e Data:

Assinaturas:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores.

Encaminhamos a essa Casa Legislativa, o Projeto de Lei Nº. 68/2017 que “Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica, portadoras de estabilidade estrutural concluídas até a publicação da presente Lei”.

Objetivando programar ações para melhorar a qualidade de vida da população, tendo como pilares a segurança, bem estar e equilíbrio ambiental, o Poder Executivo em parceria com o Poder Legislativo municipal de Santo Augusto aprovaram as Leis Complementares nº 15, de 24.11.2016 (Código de Obras) e nº 16, de 21.12.2016 (Plano Diretor).

A Lei Complementar nº 16 institui o Plano Diretor Municipal - PDM. O PDM de Santo Augusto é o instrumento básico da política de desenvolvimento e gestão do território municipal, tendo por finalidade a realização do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, para atendimento ao disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

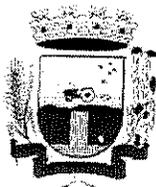
A Lei Complementar nº 15 institui o Código de Obras Municipal e estabelece às regras e parâmetros para edificação, ampliação ou reforma de imóveis no Município de Santo Augusto. Define parâmetros urbanísticos, visando a construção ordenada e conforme prevista em Leis Estaduais e Federais.

A legislação acima apresentada trouxe inúmeros benefícios e definição de um modelo de Município que queremos no futuro. Ocorre que, existem muitos imóveis construídos antes de 2016 e estão em desacordo com a legislação vigente. Atualmente, a Lei Municipal nº 2.447, de 23 de Setembro de 2013, permite a regularização de imóveis edificados até a data de sua publicação.

Sendo assim, a edição da Lei objeto do presente projeto é necessária para possibilitar a regularização de imóveis que foram edificados em desacordo com a legislação vigente até a data de sua publicação, sendo que hoje, seus proprietários não tem a possibilidade de regularizar. Da mesma forma, a aprovação possibilitará a substituição da Lei Municipal nº 2.447, por uma atualizada, mais clara e adaptada a realidade encontrada hoje.

Importante lembrar, que as regularizações de edificações em acordo com as Leis Complementares nº 15 e 16, não serão prejudicadas, e que a existência de edificações irregulares não é recente. Existem imóveis edificados a dez, quinze e até vinte anos que se encontram nesta situação. Cabe aqui referir que o poder público possui sua parcela de culpa nesta situação, pois não exigiu quando da efetiva edificação dos imóveis a obediência das normas legais, e quando exigiu não fez valer o seu direito de polícia na fiscalização destas edificações, por motivos que não cabem aqui ser referidos. O fato é que não podemos atribuir toda a responsabilidade no contribuinte, mesmo que este tenha agido em desconformidade com os ditames da lei vigente. Por este motivo o Executivo Municipal, no intuito de possibilitar e desburocratizar a regularização destes imóveis, esta propondo o presente projeto de Lei.

Destacamos que o projeto proposto impõem multas aos proprietários de imóveis que estão na condição de construções irregulares, uma vez que não seria justo com os contribuintes que executaram seus projetos construtivos obedecendo a todas as normas legais, simplesmente propor a edição de uma norma legal sem a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

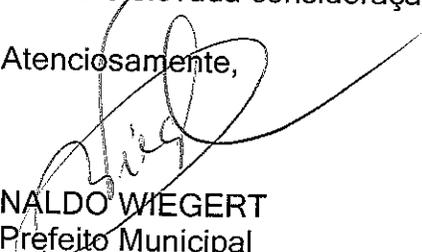
imposição de uma penalização. O Executivo entende ser justo a cobrança de multas para a efetiva regularização dos mesmos. Referimos ainda que a multa será utilizada como última alternativa, pois o corpo técnico do Município, em um primeiro momento, irá efetuar as sugestões para minimizar os problemas apontados e que somente na impossibilidade de reverter os mesmos será concedida certidão de regularização com a imposição de multas.

As multas previstas no projeto de lei que ora remetemos ao Legislativo Municipal serão calculadas com base no valor da URM (Unidade de Referência Municipal). Com vistas a incentivar a regularização, os processos protocolados junto à Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento em até 180 dias após a publicação da presente Lei, estarão isento de multas.

Queremos ainda esclarecer que a possibilidade de regularização dos imóveis atingem somente edificações que possuam enquadramento nas disposições contidas no projeto de lei que ora é encaminhado ao Legislativo Municipal, bem como somente permite a regularização de imóveis construídos até o prazo previsto na presente Lei. Ainda, informamos que a presente Lei terá validade de 12 meses e será fortemente divulgada através de campanhas para regularização de imóveis.

Sem mais para o momento, e na expectativa de termo o presente projeto de Lei aprovado pela unanimidade dos Senhores vereadores, enviamos nossos mais altos votos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,


NALDO WIEGERT
Prefeito Municipal