



PROJETO DE LEI Nº _____, de ___ de _____ de 2019.

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

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO:

Faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o Plano Diretor, ou sem a aprovação ou licenciamento do projeto, mediante expediente específico, com o recolhimento das respectivas taxas, multas e contrapartida, desde que concluídas até 30 de abril de 2018 e que apresentem condições mínimas de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade.

§ 1º Entende-se por “edificações construídas” aquelas em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no “*caput*” deste artigo;

§ 2º As condições mínimas referenciadas no “*caput*” deste artigo, serão comprovadas no processo de regularização, descrito no Capítulo II desta Lei;

§ 3º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes;

§ 4º Para a execução das obras referidas no §3º do presente artigo será concedido prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após o que, não sendo atendidas essas obras, o processo será arquivado, sem direito a desarquivamento;

§ 5º O período de possível reivindicação de regularização de edificações no território municipal será de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável, uma vez, por igual período, contados da data da edição deste Diploma.

§ 6º Decorrido o prazo previsto no parágrafo antecedente, sem reivindicação de regularização pelo proprietário da edificação irregular, poderá sujeitar-se a demanda judicial demolitória.



Art. 2º As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os demais requisitos legais.

Art. 3º São regularizáveis as seguintes construções:

I. Edificações destinadas às residências unifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas nelas executados;

II. Edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos nelas executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência.

Art. 4º As edificações, bem como os acréscimos e as reformas nelas executados, que se enquadram nas especificações abaixo, não serão regularizáveis, quando:

I. Estiverem em área de alargamento viário projetado ou implantado pelo Município;

II. Localizadas em parcelamentos irregulares ou não possua acesso a logradouro público oficializado ou não possua servidão de passagem averbada no título de propriedade;

III. Os lotes estiverem em áreas de risco definida pela Defesa Civil ou em Área de Preservação Permanente (APP) ou na Planície de inundação da Bacia do Rio dos Sinos;

IV. Estiverem sobre faixa não edificável de qualquer natureza ou áreas de domínio público.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município as vias que se originaram do processo de regularização fundiária, do processo de parcelamento do solo e as consolidadas, observado o disposto na Lei do Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município.

CAPÍTULO II DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 5º Para a regularização de edificações unifamiliares até 70,00 m² (setenta metros quadrados), será necessária a seguinte documentação:

I. Requerimento padrão;

II. Matrícula do Registro de Imóveis, e escritura de propriedade ou correspondente contrato de direitos;

III. Alinhamento;

IV. Projeto Legal de Arquitetura, conforme Lei 2.949/2016;

V. Planilha de áreas discriminando as metragens totais e em desacordo;



VI. Laudo Técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade e que os esgotos pluviais e domésticos estejam corretamente ligados à rede pública mais próxima e não estão poluindo diretamente o solo;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

VIII. Memorial descritivo das características construtivas e de acabamentos da edificação.

IX. Declaração assinada pelo proprietário de que está ciente da responsabilidade de operar e manter as instalações hidrossanitárias, fazendo as limpezas periódicas necessárias dos elementos como caixas de gordura, caixas de inspeção, fossa séptica e equipamentos afins, não permitindo a poluição direta do solo e do meio ambiente, e de que em caso de alienação, repassará ao seu sucessor esta obrigação.

Art. 6º Para a regularização de edificações unifamiliares com mais de 70,00 m² (setenta metros quadrados), e para as demais edificações, independente da área, será necessária, além dos itens descritos no artigo anterior, a seguinte documentação:

- I.** Planilha de Individualização de Áreas (NBR 12.721), quando aplicável;
- II.** Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), quando aplicável;
- III.** Contrato vigente de elevadores e/ou escadas rolantes, quando aplicável.

Art. 7º 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. 8º Quando se tratar de edificação ou de reforma executada em bem tombado ou de interesse de preservação, assim como as localizadas no Centro Histórico de Hamburgo Velho (CHHV) e Corredor Cultural (CC), nas áreas de tombamento Federal e Estadual e nas áreas de entorno de tombamento, será obrigatória a manifestação favorável da Comissão do Patrimônio Cultural e Natural (CPCN), do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE).

Art. 9º As edificações que possuem esquadrias a uma distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta de Situação e Localização com as assinaturas, com firma reconhecida, e comprovação de propriedade identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado.

Art. 10 No protocolo do processo de regularização, será cobrada Taxa de Aprovação de Projeto e Taxa de Vistoria de Habite-se, prevista no Código Tributário Municipal.



CAPÍTULO III DA CONTRAPARTIDA

Art. 11 Nas edificações irregulares que atendam ao regime urbanístico estabelecido pela Lei do Plano Diretor, não haverá valor da contrapartida, sendo devidas, somente, as taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação de projeto e certidão de habite-se.

Art. 12 Nas edificações irregulares que não atendam ao regime urbanístico estabelecido pela Lei do Plano Diretor, além das taxas estabelecidas no artigo 11, deverão recolher valor da contrapartida, que será calculado com base na metragem excedida conforme o respectivo regramento urbanístico.

Parágrafo único: As edificações com menos de 70 m² de área total (setenta metros quadrados) estão isentas do pagamento da contrapartida de que trata este Capítulo.

Art. 13 Nas edificações irregulares que construíram acima do permitido pelo índice de aproveitamento (IA) do setor, o valor da contrapartida a ser pago para deferimento do processo será calculado com base na fórmula abaixo, considerando o valor do terreno onde se situa a edificação estipulado a partir de resultados técnicos, com base na metodologia científica de avaliação, e a metragem excedida e o índice de aproveitamento do setor.

$$Ce = \frac{(Ace) \times P}{IA}$$

Ce = Valor em espécie a ser pago, em contrapartida, expresso em moeda corrente;

Ace = Área computável excedida;

IA = Índice de aproveitamento local, conforme zoneamento;

P = Preço do metro quadrado do terreno onde se situa a edificação, conforme avaliação técnica.

Art. 14 Nas edificações irregulares que se encontram atingidas por recuo de ajardinamento, bem como que tenham excedido a taxa de ocupação prevista, conforme Lei do Plano Diretor, o valor da contrapartida a ser pago para o deferimento do processo será calculado com base na fórmula abaixo, considerando o valor do terreno onde se situa a edificação, estipulado a partir de resultados técnicos com base na metodologia científica de avaliação, e a metragem quadrada atingida pelo recuo de ajardinamento e/ou área excedente da taxa de ocupação.

$$Ce = Arto \times P$$

Ce = Valor em espécie a ser pago, em contrapartida, expresso em moeda corrente;

Arto = Área atingida pelo recuo de ajardinamento e/ou área excedente da taxa de ocupação;

P = Preço do metro quadrado do terreno onde se situa a edificação.



Art. 15 Nas edificações irregulares que se encontram em desacordo com os afastamentos laterais, frontais e de fundos, conforme Lei do Plano Diretor, o valor da contrapartida a ser pago para o deferimento do processo será calculado com base na fórmula abaixo considerando o valor do terreno onde se situa a edificação, estipulado a partir de resultados técnicos com base na metodologia científica de avaliação, e a metragem quadrada de terreno necessária para atendimento do regramento.

$$Ce = Paa \times P$$

Ce = Valor em espécie a ser pago, em contrapartida, expresso em moeda corrente;

Paa = Projeção da área atingida pelo afastamento;

P = Preço do metro quadrado do terreno onde se situa a edificação.

Art. 16 Quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de um regramento do Plano Diretor Urbanístico e Ambiental, as contrapartidas, acima descritas, deverão ser somadas.

Art. 17. O somatório de contrapartidas poderá ser parcelado observando o seguinte:

§ 1º Em até 12 (doze) parcelas mensais, limitado o valor mínimo da parcela ao valor pecuniário equivalente a 600 Unidades de Referência Municipal – URMs.

§ 2º Para obtenção do parcelamento, o sujeito passivo deverá confessar o débito apurado, atualizado e consolidado com as onerações legais, e assumir formalmente o compromisso de pagamento parcelado nos termos do presente artigo.

§ 3º O requerente deverá apresentar os seguintes documentos atualizados:

I – no caso de pessoa física:

a) cópia do Registro de Identidade, inscrição no CPF e comprovante atualizado de residência.

II – no caso de pessoa jurídica:

a) cópia do ato societário que contenha expressamente a indicação do administrador e os poderes de representação da sociedade;

b) cópia da inscrição no CNPJ;

c) cópia do Registro de Identidade, inscrição no CPF e comprovante atualizado de residência do administrador.

III – Se o parcelamento for encaminhado por meio de procurador, além dos documentos exigidos nos incisos anteriores, deverá apresentar a respectiva procuração por instrumento público original ou cópia autenticada em Tabelionato, e, se através de procuração por instrumento particular, deverá apresentar a via original com o devido reconhecimento de firma por autenticidade.



§ 4º O parcelamento far-se-á com acréscimo de juros de 1% ao mês, calculados pelo sistema de cálculo de juros simples e atualização monetária das parcelas com base na variação da Unidade de Referência Municipal – URM.

§ 5º O vencimento da 1ª (primeira) parcela dar-se-á no ato da formalização do parcelamento, e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

§ 6º O procedimento de aprovação de projeto e vistoria de habite-se somente terá seguimento após o pagamento da primeira parcela.

§ 7º O pagamento antecipado do total da dívida parcelada terá a dedução proporcional dos juros já computados por ocasião do parcelamento, nas parcelas vincendas depois do mês do pagamento.

§ 8º O atraso no pagamento das parcelas, além da atualização monetária com base na variação da Unidade de Referência Municipal - URM, importará no acréscimo de multa de 5% (cinco por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração desde o vencimento até o efetivo pagamento.

§ 9º A falta de pagamento de 3 (três) parcelas, consecutivas ou não, ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, implicará a imediata rescisão do parcelamento, independentemente de notificação, tornando-se automática e imediatamente exigível a totalidade do débito, e autorizado o Fisco a inscrever o débito em Dívida Ativa para posterior protesto e/ou cobrança judicial.

§ 10. É vedada a inclusão de débitos que já foram objeto de parcelamento anterior em novo parcelamento.

Art. 18 Os valores arrecadados pelas contrapartidas, serão destinados e depositados no Fundo Municipal da Cidade – FUNCIDADE, para o desenvolvimento do estabelecido no Decreto Municipal nº 5.634/2013, de 17 de janeiro de 2013.

Art. 19 Caso a edificação não tenha Caixa de Retenção Pluvial, ou que não seja possível sua vistoria ou instalação, será cobrada uma contrapartida ao valor pecuniário equivalente a 500 URMs – Unidades de Referência Municipal para cada metro cúbico ou fração não atendidos pelo volume necessário para a Caixa de Retenção Pluvial, calculado conforme diretriz da Diretoria de Esgoto Pluviais.

CAPÍTULO IV MULTAS

Art. 20 As edificações que forem regularizadas por solicitação espontânea, sem notificação prévia da Municipalidade, ficam dispensadas das multas previstas no artigo 57 da Lei Municipal nº 2.946/2016, de 8 de julho de 2016.



CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 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. 22 Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Permanente do Código de Edificações.

Art. 23 Permitida a regularização da edificação e executada a vistoria, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Certidão de Habite-se Regulatório, desde que quitada, no mínimo a primeira parcela da contrapartida e impostos.

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO, aos ____ dias do mês de ____ do ano de 2019.

Prefeita do Município de Novo Hamburgo

Registre-se e Publique-se.

Secretário Municipal de Administração



JUSTIFICATIVA

A lei de regularização se mostra muito necessária, visto que é uma demanda da sociedade, das entidades de classe e também da câmara de vereadores.

A principal demanda são as empresas, que, independente do seu porte, devem ter habite-se das suas edificações para liberação do Alvará de funcionamento. Esta lei dará a possibilidade de regularizar as edificações que foram construídas anteriormente a 29/04/2018, que feriram o plano diretor municipal mediante pagamento de contrapartida financeira. Porém, quando o plano diretor for respeitado, não haverá cobradas contrapartidas, apenas as taxas respectivas de aprovação e habite-se.

A lei apresenta um viés inovador, pois permite que o imóvel seja regularizado a qualquer tempo, sem que fosse criada uma lacuna temporal. A determinação de um período de tempo tornou a lei de regularização ineficiente em outros municípios.

A verba arrecadada será destinada ao FUNCIDADE e deverá ser aplicada em projetos e programas de desenvolvimento urbano e territorial, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, intervenções em áreas especiais, entre outros conforme regula o decreto nº 5.634/2013.

FÁTIMA DAUDT
Prefeita