



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Estado do Rio Grande do Sul

MENSAGEM Nº 164

Prezada Senhora:

Pelo presente, encaminha-se o Projeto de Lei que “**DISPÕE SOBRE O PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E HABITE-SE NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**” para apreciação dessa Casa.

A justificativa deste Projeto de Lei é atualização do cálculo da multa de regularização e consolidação das legislações vigentes.

Desta forma, solicitamos que egrégia Câmara Municipal aprecie e vote este projeto.

São Leopoldo, 13 de dezembro de 2016.

ANÍBAL MOACIR DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

Ilma Sra.
Vereadora Iara Cardoso
Presidente da Câmara Municipal de São Leopoldo
Nesta Cidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o processo administrativo para regularização de edificações e habite-se no município e dá outras providências.

Art. 1º O processo administrativo referente à Regularização de edificações e Habite-se obedecerá ao disposto nessa Lei, observando as normas edilícias e as demais legislações vigentes.

Art. 2º As responsabilidades sobre o projeto e sobre a obra estão estabelecidas no Artigo 3º da Lei Municipal nº 6628/2008.

Art. 3º A aprovação do projeto de Regularização de Edificações e Habite-se de obras residenciais unifamiliares deverá ser solicitada pelo responsável técnico, autor do projeto, ou pelo proprietário da obra, ou seu representante legal, por meio de requerimento padrão, a ser protocolizado no Protocolo-Geral da Secretaria Municipal de Administração, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Requerimento padrão;

II – Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 06 (seis) meses;

III – Planta de Situação/Localização com o selo padrão do Município;

IV – Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;

V – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, de regularização, contendo os seguintes itens: Regularização ou Laudo Técnico de Projeto Arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estruturas e de fundações, quando couberem;

VI – Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;

VII – Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre – DNIT ou Empresa Gaúcha de Rodovias – EGR, quando couber.

§ 1º A documentação deverá ser protocolizada em, no mínimo, duas vias e organizada em pastas.

§ 2º Não serão admitidas rasuras de cotas e áreas, devendo ocorrer a substituição das plantas.

§ 3º Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.

Art. 4º A aprovação do projeto de regularização de edificações e Habite-se de obras residenciais multifamiliares e não residenciais deverá ser solicitada pelo responsável técnico, autor do projeto, ou pelo proprietário da obra, ou seu representante legal, por meio de requerimento padrão, a ser protocolizado no Protocolo-Geral da Secretaria Municipal de Administração, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Requerimento padrão;

II – Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 06 (seis) meses;

III – Planta de Situação/Localização com o selo padrão do Município;

IV – Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;

V – Planta Baixa, sendo facultada a substituição das fachadas e cortes por fotos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Estado do Rio Grande do Sul

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, de regularização, contendo os seguintes itens: Regularização ou Laudo Técnico de Projeto Arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estruturas e de fundações, quando couberem;

VII - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;

VIII – Quadros de áreas I e II da NBR 12721, quando necessário;

IX – Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, expedido pelo Comando do Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade, ou cópia do protocolo de vistoria e Declaração do proprietário, com firma reconhecida, assumindo única e exclusivamente total responsabilidade pelo encaminhamento e providências para a liberação do Alvará, conforme Anexo III.

X – Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre – DNIT ou Empresa Gaúcha de Rodovias – EGR, quando couber.

§ 1º Os prédios a regularizar deverão estar de acordo com as normas de acessibilidade e Lei Municipal nº 7737/2012 e não estão isentos de análise referente a patrimônio histórico e solicitação de outros documentos técnicos necessários, quando couber.

§ 2º As edificações já aprovadas deverão ser representadas em implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra “existente” e devidamente cotada.

Art. 5º Em caso de condomínio a regularização de áreas depende de autorização expressa dos condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

§ 1º As obras executadas em conformidade com os limites dos índices urbanísticos, entendidos como IA, TO, TP, recuos e demais dispositivos estabelecidos nas Leis Municipais vigentes, não terão a incidência de multa.

§ 2º No caso de fechamento total ou parcial de sacadas, varandas, terraços ou áreas abertas, soma-se a área excedente ao IA para cálculo do enquadramento na legislação.

§ 3º A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor e Código Municipal de Obras.

Art. 6º As edificações em desconformidade com o Plano Diretor e o Código de Obras e que tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei, podem ser regularizadas, desde que atendidos os requisitos da presente Lei.

Art. 7º São passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as obras que:

I – Tenham sido construídas até a data de publicação desta Lei;

II – Possuam laudo técnico, conforme Anexo I, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável pela regularização;

III – Estejam em conformidade com a legislação ambiental;

IV – Estejam em conformidade com as leis e normas de prevenção de incêndio;

V – Cujos terrenos possuam Certidão de Matrícula junto ao Registro de Imóveis em nome do proprietário ou do detentor de direito real sobre o imóvel;

VI – Possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada na Certidão de Matrícula.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 8º Não são passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as obras que:

- I – Cujos lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente (APP), com exceção dos casos em que exista legislação específica;
- II – Invadam o alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público);
- III – Estejam localizadas em logradouro público com previsão de alargamento viário em função de novo gabarito, conforme Tabela I do Anexo II do Plano Diretor Municipal;
- IV – Estejam localizadas sobre faixa *non aedificandi* de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo autorização expressa do órgão competente;
- V – Causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;
- VI – Possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;
- VII – Possuam parede externa composta por material inflamável a uma distância menor que 1,50 metros da divisa do lote;
- VIII – Por outro motivo de interesse público;
- IX – Tenham sido embargadas.

Art. 9º Fica autorizada a regularização das obras que atendam aos itens constantes no artigo 7º e não estejam previstas no artigo 8º, executadas em desacordo com os limites dos itens urbanísticos, entendidos como IA (Índice de Aproveitamento), TO (Taxa de Ocupação), TP (Taxa de Permeabilidade), recuos e demais dispositivos estabelecidos nas Leis Municipais vigentes, mediante pagamento de multa especificada no artigo 11º desta Lei.

Art. 10 O processo administrativo referente à regularização de obras e emissão da Certidão de Habite-se, para obras concluídas em conformidade ou em desconformidade com a Lei Municipal vigente, obedecerá ao disposto na presente Lei, observando as normas edilícias e as demais legislações vigentes.

Parágrafo Único – Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão da Certidão de Habite-se ocorrerá conjuntamente.

Art. 11 Para efeito de aplicação da presente Lei será emitida multa, em Unida Padrão Municipal, equivalente à área irregular, calculada pela tabela a seguir, baseada na tipologia construída e no tipo de infração cometida, seguindo os seguintes valores por metro quadrado:

Residenciais Unifamiliares	Infração Plano Diretor	Índice de Aproveitamento	30 UPM por m ²
		Taxa de Ocupação	35 UPM por m ²
		Taxa de Permeabilidade	20 UPM por m ²
		Recuos	35 UPM por m ²
	Infração Código de Obras	Lei 6628/2008	150 UPM
Não- Residenciais Unifamiliares	Infração ao Plano Diretor	Índice de Aproveitamento	55 UPM por m ²
		Taxa de Ocupação	60 UPM por m ²
		Taxa de Permeabilidade	50 UPM por m ²
		Recuos	60 UPM por m ²
	Infração Código de Obras	Lei 6628/2008	300 UPM

Art. 12 A multa por infração ao código de obras não é cumulativa, ou seja, independentemente do número de infrações ao código de obras a multa permanecerá a mesma.

Art. 13 Nos casos de incidência de mais de uma infração no mesmo imóvel e no mesmo processo administrativo, para fins de aplicação das penalidades, será considerada a multa de maior valor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 14 As exigências decorrentes do exame do processo de regularização deverão ser efetuadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, findo o qual, e não sendo efetuadas pelo interessado, o processo será indeferido, cabendo à municipalidade, quando aplicável, tomar as providências necessárias para efetivação da regularização da obra.

Art. 15 O pagamento da multa poderá ser:

- I - Em dinheiro, através de recolhimento por Documento de Arrecadação Municipal (DARM);
- II - Em imóveis e/ou outros bens de interesse do Município, de valor equivalente ao devido, avaliado por profissional habilitado para realizar e emitir laudo técnico, a expensas do proprietário, independente de metragem quadrada.
- III - Em benfeitorias no Município, através de Termo de Ajuste de Conduta.

Art. 16 A regularização da obra somente será efetivada após a comprovação do pagamento da respectiva multa ou após a adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos.

Art. 17 Os recursos financeiros provenientes das multas de regularização serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme previsto na Lei Municipal nº 6.125/2006.

Art. 18 O pagamento dos valores da regularização poderá ser efetuado:

- I – À vista, com 20% de desconto, ou com parcelamento em até 12 (doze) meses, quando se tratar de obras com área total construída de até 70,00 m²;
- II – À vista, com 20% de desconto, ou com parcelamento em até 06 (seis) meses, quando se tratar de obras com área total construída superior a 70,00 m².

Art. 19 Efetuado o pagamento do valor integral referido no artigo anterior, o processo de regularização será encaminhado ao Departamento de Habite-se para os tramites devidos.

Art. 20 As solicitações de regularizações de edificações protocolizadas anteriormente a presente Lei, poderão ser reativadas, desde que readequadas a esta Lei.

Art. 21 Edificações sobre o recuo de ajardinamento, regularizadas por essa Lei, não serão indenizadas no caso de futuras desapropriações.

Art. 22 Toda regularização implicará no posterior cadastramento municipal, e os valores de IPTU e taxas relativas ao imóvel serão lançados com a nova base de cálculo no próximo exercício fiscal, podendo a municipalidade realizar o lançamento retroativo, quando for o caso, conforme Código Tributário Municipal.

Art. 23 No caso de regularização de áreas não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

Art. 24 As edificações concluídas após a data de publicação desta Lei somente serão regularizadas se estiverem de acordo com o Código Municipal de Obras, o Plano Diretor e demais legislações vigentes.

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

Art. 26 ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 7.296/2010, Lei Municipal nº 8.293/2015 e Lei Municipal nº 8.416/2016.

Prefeitura Municipal de São Leopoldo,

São Leopoldo, Berço da Colonização no Brasil.