

MENSAGEM Nº 004/2016.

São Lourenço da Mata, 22 de março de 2016.

Sr. Presidente,

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa nobre Câmara, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

Através da presente proposição, objetiva-se a legalização de obras construídas sem o licenciamento prévio, mas em condições de uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, mediante uma contrapartida financeira. Pois, em estudo realizado por esta prefeitura identificou-se grande parcela de edificações sem o devido registro nos setores responsáveis.

Com essa iniciativa este ente público promoverá, de forma simplificada e econômica para o cidadão e a cidadã, a legalização de edificações já existentes, com características delimitadas no projeto de lei proposto. O que muitos munícipes desejam, mas que nunca tiveram acesso ou condições financeiras.

Além de possibilitar a legalização das edificações existentes no município, esta gestão destinará os valores recolhidos, em razão desta outorga de regularização, na melhoria dos serviços de controle urbano, como por exemplo: o ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, entre outros.

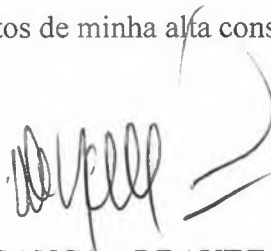


Diante deste cenário, a Procuradoria Geral do Município foi consultada, através da Secretaria de Infraestrutura e da Secretaria de Finanças, e analisou os aspectos jurídicos da presente proposta, concluindo pela possibilidade da regularização das edificações existentes, mediante lei que assim autorize.

Enunciados, assim, os motivos que embasaram a propositura, solicito que a sua apreciação se faça nos termos regimentais desta Casa.

Reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,



ANGELO LABANCA ALBANEZ FILHO
Prefeito

A Sua Excelência o Senhor
Vereador CELSO LUIZ
Presidente da Câmara Municipal de São Lourenço da Mata-PE.
Nesta

PROJETO DE LEI N: 016/2016

PROJETO DE LEI Nº 004/2016.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§1º. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§2º. A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§3º. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§4º. Para a execução das obras referidas no §2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

Art. 2º. Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo, ressalvada a hipótese de alteração posterior do zoneamento.

Art. 3º. Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

- I - Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;
- II - Situadas nas áreas de proteção ambiental;
- III - Situadas em área de proteção dos mananciais;
- IV - Situadas nas áreas de risco;

V - Situados em áreas definidas por lei como não edificante;

VI - Que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;

VII - Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, ferrovias e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

Art. 4º. A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º - Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 5º. A Prefeitura de São Lourenço da Mata, poderá exigir obras de adequação, para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito a vizinhança.

Art. 6º. A regularização não implicará no reconhecimento de direitos sobre propriedade.

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 7º. A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I – Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

II – Certidão Negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

III - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

- a) taxa de expediente;
- b) taxa aprovação de projeto;
- c) Imposto Predial Territorial Urbano;
- d) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada.
- e) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à elaboração do projeto.

IV - Cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, título de posse devidamente registrado junto a prefeitura de São Lourenço da Mata, entre outros, desde que comprovada sua origem através do Registro de Imóveis.

V - Peças gráficas compostas de plantas e cortes da edificação, em 02 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto, obedecidos os seguintes requisitos:

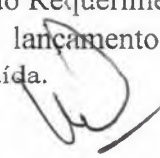
- a) as peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fiéis ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;
- b) serão admitidas somente correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido;

VI - Cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente, se houver, expedido até a data da publicação desta lei.

VII - Declaração, sob as penas da lei, de que as mesmas configuram fielmente o terreno e as construções existentes na data da publicação desta lei;

§1º. Quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário comprador.

§2º. Fica obrigado o encaminhamento de uma das vias do Requerimento mencionado no "caput", para a Secretaria de Fazenda para imediato lançamento fiscal no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU da área total construída.





PREFEITURA MUNICIPAL
**São Lourenço
da Mata**



VIII – Em se tratando do imóvel que faça parte do condomínio, deverá ser anexada cópia da ata da Assembléia devidamente registrada em cartório, onde conste o consentimento de maioria ou de unanimidade dos condôminos conforme dispuser a respectiva convenção, ou não havendo esta, de ata de reunião, quando se tratar de acréscimos em área de uso comum

Art.8º Em se tratando de construção dentro do condomínio horizontal que esteja em desconformidade com convenção do mesmo, no tocante aos parâmetros urbanísticos, serão regularizáveis desde que apresentem ata de assembléia deliberativa com resposta favorável à regularização do imóvel, e este, esteja consolidado há 01 (um) ano, a contas da primeira coleta do imóvel pela Prefeitura Municipal de São Lourenço da Mata.

Art. 9º. Quando a regularização for pleiteada por espólio ou por qualquer dos herdeiros em decorrência de herança documentação é:

- a) Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro quando inventário já findo;
- b) Cópia do formal de partilha na hipótese de findo o inventário;
- c) Cópia documento de identidade e CPF do requerente;
- d) Cópia documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente, ou, de Escritura de Inventário;
- e) ART do Projeto Arquitetônico assinada pelo contratante e pelo contratado;
- f) Projeto Arquitetônico: 02 (duas) cópias para análise e correção;
- g) Memória de Cálculo de Área;
- h) Taxa de Exame (0,01 UFPI por m² de área construída);
- i) Certidão Negativa do IPTU atualizada.

Art. 10 As correções após análise só poderão ser repassadas ao RT do Projeto Arquitetônico ou pessoa credenciada profissionalmente (Arquiteto ou Engenheiro registrado no CREA);

Art. 11 Após as devidas correções efetuadas, o requerente deverá entregar 03 (três) cópias do Projeto Arquitetônico definitivo, devidamente assinado pelo proprietário e pelo RT.





PREFEITURA MUNICIPAL
**São Lourenço
da Mata**



Art. 12. A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor 0,3 UFPI por metro excedente.

Art. 13 - O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, 0,10 UFPI por metro quadrado excedente.

Parágrafo único - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Art. 14 - O não atendimento à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da forma seguinte:

I - quando a infração à altura máxima na divisa resultar do avanço da edificação sobre os afastamentos laterais ou de fundos, o valor será de 0,50 UFPI por metro quadrado;

II - quando se tratar de muro divisório acima da altura máxima permitida, o valor 0,20 UFPI será calculado pela multiplicação da área do plano vertical excedente, Parágrafo único - Na hipótese de infração aos incisos I e II deste artigo, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma dessas infrações.

Art. 15 - Ao fim do processo de regularização, será emitido o *Certificado de Aceite-se*, e enviado junto com os projetos de regularização de construção carimbados, ao cadastro imobiliário municipal para a efetivação da atualização dos dados cadastrais do imóvel. O requerente fará a retirada dos documentos no atendimento mediante apresentação do protocolo de entrada do processo.

Art. 16. Durante 30 (trinta) dias posteriores à publicação, fica o Poder Executivo obrigado a mencionar a finalidade e os benefícios nela contidos, nas Inserções Institucionais do Município, feitas na Imprensa falada, escrita e televisiva.

CAPITULO III PROCESSO SIMPLIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 17 - Poderá ser requerida a regularização através de procedimento simplificado, para a edificação com área total de construção de até 70,00 m² (setenta metros quadrados), nos seguintes casos:

- a) destinada ao uso residencial;





PREFEITURA MUNICIPAL
**São Lourenço
da Mata**



b) destinada ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos;

§1º. Para os casos previstos no "caput" deste artigo bastará a apresentação dos seguintes documentos:

a) requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

b) Comprovantes dos seguintes recolhimentos da taxa de expediente e taxa fiscalização;

c) cópia de documento que comprove a propriedade e/ou posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade pelo interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros, desde que comprovada sua origem através do Registro de Imóveis;

d) quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário comprador, desde que respeitada a Convenção de Condomínio devidamente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis;

e) peças gráficas da planta baixa do imóvel;

§2º. Aplicam-se as disposições deste artigo para as edificações de que trata o "caput" deste artigo, com no mínimo 02 (duas) unidades habitacionais e no máximo 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados).

CAPÍTULO IV DA COMISSÃO E EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE DE PROJETOS

Art.18 Para análise de construções que estejam em áreas especiais e que estejam em desacordo com a lei, será formada uma comissão, nomeada através de Decreto do Prefeito, Conselho Consultivo Urbanístico (CCU), Por três secretarias, (FINANÇAS, PLANEJAMENTO E OBRAS), e técnicos com formação nas áreas de Engenharia e Arquitetura, nível médio ou superior.





PREFEITURA MUNICIPAL
**São Lourenço
da Mata**



I – A equipe técnica será coordenada por 01 (um) coordenador jurídico contratado;

II- A equipe técnica de análise será composta por 04 (quatro) técnicos sendo, 01 coordenador técnico com nível superior contratado, e 03 analistas do quadro efetivo do município de São Lourenço da Mata, que analisarão os projetos apresentados como também a documentação pelo requerente.

CAPITULO V DA OUTORGA DA LEGALIZAÇÃO

Art. 19 A regularização das edificações, além dos pagamentos das multas respectivas aplicadas até a data da publicação desta Lei, será feita por outorga onerosa, quaisquer que sejam as irregularidades cometidas, calculada em função da categoria de uso, do padrão de acabamento e da área geográfica onde estiver situado o imóvel, dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes no logradouro, tendo em vista o mercado imobiliário e outros dados relacionados com o logradouro, estabelecidos na Planta Genérica de Valores de Terrenos.

§1º O valor da outorga onerosa mencionada no caput deste artigo será obtido conforme tabelas do Código Tributário Municipal e mediante a aplicação da formula que se segue, calculada com base na UFIR do mês em que for emitida a guia de recolhimento.

§2º O comprovante da regularização será fornecido mediante comprovação do pagamento do valor correspondente a outorga de regularização, após cumprida as etapas regulamentares de aprovação do projeto, alvará de construção e de habite-se ou aceite-se.

§3º Os valores recolhidos em razão de outorga de regularização serão, destinados à melhoria dos serviços de controle urbano sob pena de responsabilidade.

§4º A outorga de regularização da edificação não incidirá em caso de conjuntos habitacionais de interesse sociais promovidos pelo setor publico ou provido ou edificações situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

§5º Fica o Executivo autorizado por meio de operação interligada a converter a outorga de regularização e multas mencionadas no “caput” deste artigo em obrigação do requerente, isoladamente ou consorciado a outros, de construir imóvel, construir e revitalizar canais, pavimentar ruas ou fornecer equipamentos de interesse social, ou de doar terreno a ser incorporado ao patrimônio do Município.



I - Entende-se por imóvel equipamentos de interesse social as construções e matérias destinados a:

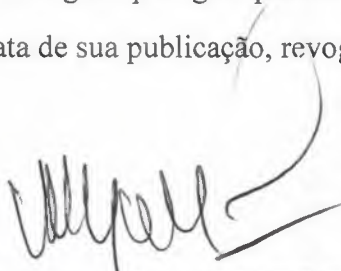
- a) pré-escola;
- b) escola;
- c) escola para pessoas portadoras de deficiência, inclusive as profissionalizantes;
- d) creches;
- e) unidades de saúde;
- f) atendimento ao menor de rua;
- g) implementação de parques;
- h) outros a critério e após análise do executivo municipal e/ou Secretaria de Saúde e Infra Estrutura

II) Caberá ao Executivo Municipal contratar obras de interesse social através da Administração Direta e Indireta ou da iniciativa privada e fiscalizar sua execução, ficando o proprietário do imóvel em situação irregular encarregado de efetuar o pagamento dos valores de sua responsabilidade diretamente à empresa ou ao órgão para qual foi adjudicado o serviço.

III) Fica o Executivo autorizado a quitar as multas de regularização previstas nesta lei para edificações destinadas as áreas de saúde e educação, através de conversão de seus valores em serviços específicos das referidas áreas.

Art.20. Os efeitos desta lei vigorarão pelo prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogado por igual período.

Art.21º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



ANGELO LABANCA ALBANEZ FILHO
Prefeito