



## PROJETO DE LEI 73-A/2013

Pinto Bandeira, 02 de outubro de 2013.

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores de Pinto Bandeira,  
 Excelentíssima Senhora Vereadora,  
 Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Apresentamos em anexo Projeto de Lei que visa regulamentar as obras iniciadas e já existentes no Município de Pinto Bandeira.

É cediço que o Município está se estruturando, e a cada dia surgem novas demandas. Uma das demandas de maior visibilidade é a regularização e liberação de construções.

Não pode o município impedir o desenvolvimento urbano, e nem pode deixar que ele cresça de forma desordenada, caso o município queira fazer a sua construção em desacordo com as normas.

Sendo assim, é necessário criar uma lei que regulamente as obras já existentes, e as iniciadas antes da instalação do município em 01 de janeiro de 2013.

Esclarece-se que o PL adota como valor do ATAR a mesma sistemática adotada pela maioria, senão, todos os municípios do Estado, que é a utilização do valor do metro quadrado do ITBI, imposto de competência municipal que se aplica a imóveis urbanos e rurais por força do art. 156, Inc. II da Constituição Federal e art. 42 do Código Tributário Nacional.

O PL também se limita a especificar em seu art. 5º as áreas passíveis de regularização de obras que se encontrarem nas proximidades de córregos ou nascentes, estabelecendo faixas com metragens e regras a serem obedecidas, desta forma, o PL não se atreve a incluir no texto da lei, a possibilidade de regularização de obras em áreas de preservação permanente (APP), eis que flagrantemente ilegais, por violarem dispositivos hierarquicamente superiores a legislação municipal, como o caso do CONAMA.

Com relação ao período de adequação, o projeto original previa o lapso temporal de 15 dias, e agora estende o prazo para 30 dias dando mais tempo para o proprietário requerer a sua regularização, em que pese, fuja dos parâmetros usualmente adotados por outros municípios da região.

Ainda sobre o critério de aplicação dos prazos, o PL busca regular os seguintes casos: (1) aquelas obras que foram concluídas e que não seguiram as especificações do código de obras do Município de Bento Gonçalves, sendo consideradas irregulares desde o início; (2) as obras que se iniciaram após a instalação do Município de Pinto Bandeira e já foram concluídas até a data da promulgação da nova lei; e (3) considerando que obras novas necessitam obedecer o Código de Obras, e que o Município de Pinto Bandeira ainda não possui referido regulamento, o PL busca autorizar as obras ainda não concluídas, mas que venham a ser concluídas até 31 de dezembro de 2013, período em que já deverá ter sido concluído o trabalho de mapeamento e zoneamento do município possibilitando a construção do Código de Obras.

Os prazos do PL ficam então dispostos em quadro períodos: até 31 de dezembro de 2013; de 30 dias; de 12 meses, e de 24 meses.

O prazo de até 31 de dezembro de 2013 é o prazo final para conclusão de obras que queiram aproveitar dos benefícios da lei, bem como, prazo final para dar entrada no requerimento de regularização.

Todavia, há a estipulação de um prazo de 30 dias, que é o prazo que o proprietário terá para dar entrada no requerimento de regularização quando for alvo de fiscalização. Não atendendo a este prazo, a obra será gravada como irregular, perdendo os benefícios da lei, sendo instaurado o devido processo administrativo. O mesmo ocorre com as obras que não forem concluídas até 31 de dezembro de 2013, ou que, até esta data, não tenham dado entrada no requerimento.

Há que se considerar uma diferença de prazo, que se constitui em um benefício extra, que é para os casos em que a obra está dentro dos parâmetros urbanísticos e legais, não viola direitos de vizinhança, mas que o proprietário não possui apenas o Alvará e Habite-se. Nestes casos, o proprietário terá prazo máximo de 12 meses para, por conta própria, regularizar a sua obra.

Da mesma forma, o prazo de 12 meses também é aplicado para o limite máximo de parcelas para pagamento da ATAR.

Outra diferença de prazo está no prazo concedido para a Administração Pública. Seguindo a normativa processual federal, e por motivos óbvios, por conta de poucos servidores para desempenhar todas as demandas, o prazo para a Administração conta-se em dobro, sendo de 24 meses para concluir todo o processo e conceder a regularização.



PREFEITURA DE

# Pinto Bandeira

Rua Sete de Setembro, 689 | 95717-000 Pinto Bandeira, RS

Confiante, portanto, no apoio dos ilustres Edis, aproveito a oportunidade para renovar as minhas expressões de distinta consideração e elevado apreço.

Atenciosamente,

*João Feliciano Menezes Pizzio*  
João Feliciano Menezes Pizzio  
Prefeito Municipal

LEI MUNICIPAL Nº. \_\_\_\_\_ /2013

*Dispõe sobre a regularização de construções no Município de Pinto Bandeira.*

João Feliciano Menezes Pizzio, Prefeito Municipal de Pinto Bandeira, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber a todos que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam criados critérios para regularização de obras existentes ou em construção no Município de Pinto Bandeira.

Art. 2º Para efeitos de aplicação da presente Lei, entende-se por:

I - **obras existentes**: aquelas que estejam totalmente concluídas (100%), em condições de serem habitadas ou em condições para uso da finalidade a que foi planejada, já lotadas no cadastro imobiliário do Município de Pinto Bandeira, ou de Bento Gonçalves, antes da aprovação e sanção da presente Lei;

II - **obras em construção**: aquelas que estejam parcialmente concluídas, ou que venham a ser iniciadas até 31 de dezembro de 2013.

III – **condições mínimas de habitabilidade**: as construções em que os dormitórios e salas de estar/jantar deverão ter vãos de iluminação e ventilação diretos para o exterior, e os demais cômodos poderão ter ventilação mecânica ou indireta, na impossibilidade de outra solução técnica viável.

Art. 3º A regularização de obras existentes ou em construção mencionadas no art. 1º, ocorrerá mediante a aquisição de Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR).

§ 1º O valor do metro quadrado da ATAR será aquele que é usado para estimativa fiscal de pagamento de ITBI no Município.

§ 2º O pagamento dos valores poderá ser em dinheiro pelo valor apurado, ou por imóveis de interesse do Município, de valor equivalente ao devido, por avaliação feita por técnico do município, independente de metragem quadrada.

**Art. 4º São passíveis de regularização as obras:**

- I - cujos terrenos possuam matrícula do Registro de Imóveis em nome do proprietário ou responsável;
- II - que apresentem condições mínimas de habitabilidade;
- III - que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no título de propriedade.

**Art. 5º Serão passíveis de Regularização de obras na Bacia de Captação:**

I - Faixa 1 - De 0 a 15 metros do arroio: mediante estudo caso a caso, todas as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente Lei, serão regularizadas, e os imóveis não edificados, serão indenizados, tudo mediante Termo de Ajustamento, independentemente de taxas, ou de índices de recuos. Nenhuma outra edificação poderá ser construída nesta faixa.

II - Faixa 2 - De 15 a 30 metros do arroio: Mediante estudo caso a caso, todas as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente Lei, poderão ser regularizadas, independentemente de taxas, índices de recuos; e os demais poderão construir obras novas nessa faixa, seguindo procedimentos normais de aprovação de projetos, obedecendo taxas, recuos e índices da respectiva Zona, todos mediante assinatura de Termo de Ajustamento.

III - Faixa 3 - De 30 a 50 metros do arroio: as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente lei poderão ser regularizadas independente de taxas, índices e recuos; e poder-se-á construir obras novas nessa faixa seguindo procedimentos normais de aprovação de projeto, obedecendo taxas, recuos e índices da respectiva Zona;

IV - Faixa 4 - De 50 a 100 metros do Arroio - a) todas as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente lei poderão ser regularizadas independente de taxas, índices e recuos; e as obras novas nessa faixa seguindo procedimentos normais de aprovação de projeto, obedecendo taxas, recuos e índices da respectiva zona.

V – As regularizações não dispensam a observância das normas do CONAMA.

**Parágrafo único -** As faixas 2, 3 e 4 possuem os mesmos critérios, somente diferenciadas em função do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta). Quanto mais próximos ao arroio, mais influência sobre o mesmo a edificação e a ocupação de terras possuem, sendo assim, o TAC deverá ser diferente para cada faixa, quanto mais afastado do arroio menor o TAC.

Art. 6º Nas obras que estejam em litígios judiciais, sua regularização dependerá de pagamento pelo proprietário das custas e honorários do mesmo. Em nenhuma hipótese o Município pagará honorários do advogado da parte diversa nem ressarcirá eventuais custas pagas relativas ao processo.

Art. 7º Fica autorizada a regularização das obras que atendam aos itens constantes no art. 4º e 5º da presente Lei.

Art. 8º Caso seja constatada mais de uma irregularidade, devem-se somar os valores de cada item para chegar ao valor a ser pago.

Art. 9º A regularização deverá ser feita de uma única vez, considerando todos os requisitos urbanísticos previstos na legislação aplicável.

Art. 10 Se a obra infringir o direito de vizinhança, a regularização dependerá da autorização expressa dos vizinhos limítrofes ao imóvel irregular, reconhecidas suas assinaturas em Cartório.

Art. 11 A regularização dar-se-á mediante requerimento do proprietário, a ser protocolado no prazo de vigência desta Lei, acompanhado do respectivo projeto, identificando de forma clara, em diferentes cores, a área a regularizar.

Parágrafo único – O prazo para a regularização será de 24 meses contados da data do requerimento.

Art. 12 Quando a fiscalização notificar à respeito de irregularidades na obra e o proprietário não tiver requerido a regularização, este será notificado para que no prazo de 30 dias proceda na regularização.

Art. 13 A regularização será concedida através de aprovação do Projeto, e após a realização de cálculos dos valores a serem recolhidos junto à Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças.

Art. 14 O pagamento dos valores poderá ser efetuado com parcelamento de até 12 (doze) meses independente do total da área construída.

Parágrafo único - Nos parcelamentos de pagamentos incidirá correção pelo Índice Geral de Preços (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo.

Art. 15 Efetuado o pagamento do valor integral referido no art. anterior, será fornecido o alvará para obras em andamento, ou o habite-se nos casos em que a obra esteja totalmente finalizada. Neste último caso, o

interessado deverá pagar as taxas normais em vigor no Município, além do valor da ATAR para sua regularização.

**Art. 16** As obras que estejam edificadas de acordo com os padrões urbanísticos e técnicos, mas que não possuem alvará ou habite-se, ou ambos, terão prazo de 12 meses a partir da publicação desta Lei, para serem regularizadas voluntariamente.

**Art. 17** A solicitação de regularização deverá ser acompanhada de toda a documentação necessária ao licenciamento de obras, incluindo ART de profissional habilitado, laudo técnico atestando as condições da construção, licenciamentos ambientais, PPCI ou análise referente a patrimônio histórico, quando couber, e outros documentos técnicos necessários, bem como, a localização do imóvel, situação em relação ao arroio e ainda, as medidas existentes entre a edificação e o arroio.

**Parágrafo único –** No caso de obras industriais; comerciais; ou de recreação; é necessário além dos documentos acima descritos, a inclusão do EIV dependendo do caso a ser analisado pelo técnico da Prefeitura.

**§ 1º** Todas as plantas técnicas devem apresentar no selo o assunto, regularização, citando o número desta Lei.

**§ 2º** Deverão ser apresentadas as partes já aprovadas nas plantas, sem necessidade de detalhamento, informando número de alvará/habite-se, com diferenciação com cores e legendas previstas no Código de Edificações.

**§ 3º** Será exigido redimensionamento ou adequação de tratamento de efluentes quando for o caso.

**Art. 18** Em caso de condomínio, a regularização de áreas depende de autorização expressa dos condôminos, através de ata ou documento que a substitua, ou conforme regulamentos condominiais.

**Art. 19** Toda regularização implicará no posterior cadastramento municipal, e os valores de IPTU e taxas relativas ao imóvel serão lançadas com a nova base de cálculo no ano seguinte e subsequente.

**Art. 20** No caso de regularização de áreas não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

**Art. 21** Para as obras que se enquadram nos termos dos artigos 1º e 2º da presente lei e que não efetuarem o requerimento de regularização até 31 de dezembro de 2013; ou que não consigam atender as exigências da presente lei dentro dos prazos fixados:

I – serão notificadas e gravadas como irregulares;



II – não poderão utilizar os benefícios da presente lei;  
III – será instaurado processo administrativo nos termos da legislação específica.

Art. 22 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Pinto Bandeira \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2013.

*João Feliciano Menezes Rizzio*  
João Feliciano Menezes Rizzio  
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se no Mural  
da Prefeitura

Roberta Adami  
Secretaria Adm, Planejamento e  
Finanças

Em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /2013