

LEI MUNICIPAL Nº. 70/2013

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, conforme art. 11, § único. (Alterado pela Emenda Legislativa 01 de 16 de outubro de 2013).

Parágrafo único – Caso não proceda no requerimento de regularização, o Município poderá então notifica-lo, para que em 30 dias proceda na regularização. (Incluído pela Emenda Legislativa 01 de 16 de outubro de 2013).

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 30 de outubro de 2013.

João Feliciano Menezes Pizzio
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se no Mural da Prefeitura
Roberta Adami Secretaria Adm, Planejamento e Finanças
Em <u>31/10</u> /2013