



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

MENSAGEM COMPLEMENTAR Nº 011/2018.

Linhares-ES, 10 de dezembro de 2018.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos à consideração dessa Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a possibilidade de regularização das construções que se encontrem em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

É fato que a cidade é um organismo vivo. A cidade que adormece não é a mesma que amanhece!

Ademais, os problemas decorrentes do processo de urbanização aumentam na mesma proporção em que se dá o crescimento urbano.

O Município é ente o federativo constitucionalmente responsável pelo cumprimento da política de desenvolvimento urbano, que visa à ordenação e o controle do crescimento da cidade, com vistas ao bem estar duradouro de sua população, objetivando a redução das disparidades regionais do crescimento econômico.

A regularização dos imóveis já edificados se faz imprescindível para promover um aumento na arrecadação municipal; oportunizar o aquecimento do mercado imobiliário; viabilizar o registro das edificações, possibilitando assim, o acesso a créditos bancários para fins de financiamento de imóveis e legalização das atividades comerciais junto à municipalidade, no que tange aos alvarás de funcionamento e licenciamento ambiental.

Diante do exposto, solicitamos a Vossa Excelência e Dignos Pares apreciarem e aprovarem esta matéria, dando-lhe a tramitação de urgência prevista na Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

GUERINO LUIZ ZANON
Prefeito do Município de Linhares



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2018.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE NO MUNICÍPIO DE LINHARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas, requisitos e procedimentos para a regularização de construções que se encontrem em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal, desde que:

I - concluídas até 30/09/2011 (data da estruturação da base cartográfica digital para ambientes - SIG - Sistema de Informações Geográficas);

II – concluídas posteriormente a data do inciso anterior, desde que comprovadamente existentes até 31 de dezembro de 2018.

Parágrafo único Entende-se por edificação concluída aquela que esteja com paredes erguidas e coberta nas datas referidas nos incisos deste artigo.

Art. 2º Para delimitação da data de conclusão da obra objeto da regularização poderá o Município exigir como prova todos os meios legais, inclusive comprovantes de pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, registros fotográficos e testemunhas.

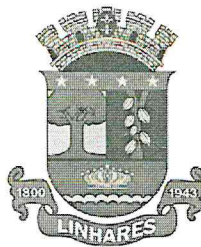
Art. 3º O procedimento previsto nesta Lei não possui efeito suspensivo em relação às ações fiscais do Município, devendo haver cumprimento integral de eventuais autuações.

CAPITULO II DA IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 4º Não será passível de regularização a edificação que:

I - extrapolar a altura máxima da edificação, interferindo no cone de aproximação de aeroportos, ou ainda quaisquer outras limitações dessa natureza prevista em legislação especial, salvo quando autorizado pelo órgão competente;

II – estiver localizada em logradouro ou terrenos públicos ou que sobre eles avance;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

III – estiver situada em áreas de preservação permanente ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente;

IV - desatender a termos de compromisso assinados com a Administração Pública Municipal;

V - estiver situada em área de risco, assim definida pela Defesa Civil Municipal ou Estadual;

VI – estiver despejando as águas da chuva diretamente sobre o logradouro público;

VII - estiver às margens da Rodovia Federal BR-101 e não apresentar atestado que comprove a anuência da implantação da edificação emitida pelo órgão competente;

VIII- não apresentar autorizações emitidas pelos proprietários ou possuidores vizinhos, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa;

IX - possuir balanços ou marquises que infrinjam a altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao nível de passeio;

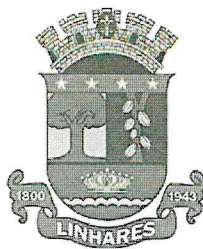
X - possuir o uso proibido na zona em que estiver localizada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 5º Quando existir mais de uma edificação no mesmo lote, não será permitido à regularização das mesmas separadamente.

Art. 6º Poderão ser regularizadas edificações que, embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de alvará de localização e funcionamento definitivo, por legislação anterior.

Art. 7º As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como tolerado pela legislação vigente, serão objeto de análise prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 8º As edificações que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio, poderão ser regularizadas mesmo nestas condições.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

CAPITULO III DO PEDIDO E DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 9º O pedido de regularização da edificação deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – declaração do interessado, responsabilizando-se pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - cópia da guia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício em vigor, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação;

III - cópia do documento que comprove a titularidade do imóvel;

IV - projeto arquitetônico, conforme definido no Código de Obras do Município;

V - anuência do condomínio, quando for o caso;

VI - autorização emitida pelo proprietário ou possuidor vizinho, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, quando for o caso;

VII - guia de responsabilidade técnica, laudo técnico ou regularização de obra, e autoria.

Art. 10. Além dos documentos exigidos no artigo anterior, quando a regularização for pleiteada por espólio ou por herdeiros, deverá conter:

I - requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro;

II - cópia do formal de partilha;

III - cópia do documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente ou de Escritura de Inventário.

Art. 11. O pedido de regularização da edificação deverá ser protocolado até o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 12. Requerida à regularização da edificação o proprietário poderá ser notificado para que providencie as alterações necessárias para propiciar a estabilidade, segurança e acessibilidade ao passeio público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

CAPÍTULO IV DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 13. Para a regularização da edificação será exigida uma contrapartida financeira, que será definida considerando:

I - a gravidade da irregularidade;

II - o custo unitário básico de construção - CUB/m², estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo - SINDUSCON-ES, que será aplicado sobre a totalidade da área irregularmente construída.

Parágrafo único A prestação da contrapartida financeira não exige o contribuinte do pagamento da taxa de protocolo para aprovação de projeto e licença de construção e das multas preexistentes, impostas em virtude do exercício do poder de polícia.

Art. 14. As irregularidades da edificação classificam-se em:

I - Gravidade I: não atendimento ao disposto no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações e suas revisões quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da construção e vagas de veículos;

II - Gravidade II: não atendimento aos demais índices dispostos no PDM, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e suas revisões;

III - Gravidade III: não atendimento ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Linhares, quanto aos elementos da edificação, inclusive pela ausência de licença de construção.

Art. 15. A gravidade da irregularidade define os percentuais aplicados para fins de mensuração da contrapartida financeira da seguinte maneira:

I – obras concluídas até 30/09/2011 (data da estruturação da base cartográfica digital para ambientes - SIG - Sistema de Informações Geográficas). (NR)

a - Gravidade I: 1,20% (uma vírgula dois por cento)

b - Gravidade II: 0,8% (zero vírgula oito por cento)

c - Gravidade III: 0,4% (zero vírgula quatro por cento)

II – obras concluídas após 30/09/2011 até 31/12/2018:

a - Gravidade I: 12% (doze dois por cento)



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

b - Gravidade II: 8% (oito por cento)

c - Gravidade III: 4% (quatro por cento)

Parágrafo único Para contrapartidas financeiras mensuradas com base no inciso I fica estabelecido o teto máximo de 5.000 (cinco mil) Unidade de Referência do Município de Linhares – URML.

Art. 16. A contrapartida financeira poderá ser prestada das seguintes formas:

I - pecuniariamente;

II – por meio de doação de bens imóveis urbanos, situados no Município, com valor igual ou superior ao valor da contrapartida prevista no inciso I, precedida de avaliação pelo Poder Público Municipal e devidamente aceita pela Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC.

III – promoção ou execução de projetos urbanos por meio da parceria com o Poder Público, com base nas diretrizes do planejamento urbano municipal, pautando-se nas transformações urbanas estruturais, na valorização ambiental e na promoção de melhorias sociais, sendo procedidos pela avaliação do Poder Público Municipal e devidamente aceitos pela Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC.

Art. 17. Haverá uma redução de 50% (cinquenta por cento) no montante da contrapartida financeira quando se tratar de residência unifamiliar.

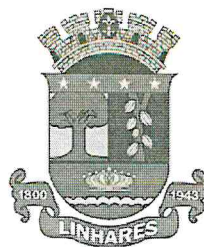
Art. 18. Quando se tratar de mudança de uso de imóvel beneficiado com aplicação do artigo anterior, a diferença da contrapartida financeira deverá ser paga para a obtenção da aprovação de projeto ou do alvará de localização e funcionamento.

Art. 19. Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação em vigor, a contrapartida financeira poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento) desde que as vagas estejam disponibilizadas em terreno não contíguo, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação objeto da regularização, e que esteja vinculado à mesma no Cartório de Registro Geral de Imóveis e gravado no alvará de licença e habite-se.

Art. 20. As contrapartidas financeiras de que tratam esta lei serão destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Municipal, a ser criado por lei específica.

Art. 21. Ficam isentas do pagamento da contrapartida financeira as edificações que:

I - possuam relevante interesse público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

II – estejam localizadas em Zonas de Interesse Social – ZEIS e possuam uso residencial;

III – estejam localizadas nas Zonas de Interesse Social – ZEIS e possuam uso comercial para área total a ser regularizada até 300,00m² (trezentos metros quadrados);

IV – sejam de propriedade das Associações de Moradores, Culturais e Esportivas, destinadas à localização de suas sedes e ao desenvolvimento de suas atividades fim, com área total edificada de até 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

V – sejam de propriedade de instituições religiosas de qualquer credo, destinadas à localização de seus templos religiosos e seus anexos, desde que situados no mesmo terreno, podendo este ser compreendido por um ou mais lotes;

VI – que sejam de propriedade das Instituições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, destinadas à atividade pública correspondente.

CAPÍTULO V DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO -CERC

Art. 22. Fica criada a Comissão Especial de Regularização de Construção - CERC, a ser regulamentada através de Decreto Municipal, com a finalidade de vistoriar, coordenar, executar e julgar os atos necessários de regularização das edificações.

Parágrafo único A comissão será composta pelos seguintes membros:

I - diretor do departamento de aprovação de projetos, fiscalização e habite-se – DAPFH;

II - 02 (dois) arquitetos urbanistas analistas do DAPFH;

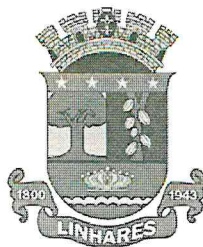
III - 01 (um) agente fiscal do DAPFH;

IV - 01 (um) engenheiro civil;

V - 01 (um) técnico da secretaria municipal de meio ambiente e recursos hídricos e naturais;

VI - 01 (um) servidor do departamento de administração tributária – DAT;

VII - 01 (um) secretário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

Art. 23. A Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC emitirá um parecer técnico identificando:

- I - a situação da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal;
- II - as ações fiscais efetivadas pelo Município;
- III - os valores e a forma da contrapartida financeira.

Art. 24. Após parecer favorável da Comissão Especial de Regularização de Construções - CERC, a edificação será considerada regular pelo Município, sendo fornecida a aprovação de projeto, licença de construção e alvará de habite-se.

CAPITULO VI DOS RECURSOS

Art. 25. Das decisões da Comissão Especial de Regularização de Construções – CERC caberá recurso diretamente ao Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da ciência da notificação.

Parágrafo único Somente será admitido recurso que verse sobre a possibilidade ou não da regularização.

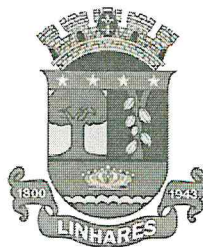
Art. 26. O Secretário proferirá a decisão no prazo de 10 (dez) dias, prorrogável por igual período, conforme a complexidade do caso.

Art. 27. Em caso de decisão que entenda pela impossibilidade de regularização da edificação nos moldes desta lei, o requerente deverá promover a regularização da edificação observando os parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Havendo resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das possíveis ações criminais decorrentes dos atos ilícitos praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

Art. 29. Esta lei não se aplica aos casos de regularização do uso e parcelamento do solo urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

Art. 30. Fica vedada a edição de lei que disponha acerca da regularização de construções em desacordo com os parâmetros da legislação urbanística municipal pelos próximos 10 (dez) anos.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor em 01/01/2019, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dez dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezoito.



GUERINO LUIZ ZANON
Prefeito do Município de Linhares