

OFÍCIO GP nº 2.252/2017

Caruaru, 12 de dezembro de 2017.

Excelentíssimo Senhor
Luiz Ferreira Torres Filho
Presidente da Câmara Municipal de Caruaru - PE

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Complementar

Venho à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, apresentar o Projeto de Lei Complementar em anexo que *“Dispõe sobre a regularização de edificações em desconformidade com a Lei Complementar Municipal nº 005/2004 e suas alterações e com a Lei Municipal nº 2.454/1977, que versam sobre o Plano Diretor e Código de Urbanismo, Obras e Posturas de Caruaru nos casos que menciona, e dá outras providências.”*

Para melhor análise da proposta, encaminho a justificativa necessária a sua apresentação, bem como solicito que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em caráter de urgência.

Atenciosamente,

RAQUEL LYRA
Prefeita

MENSAGEM JUSTIFICATIVA Nº 028/2017

Excelentíssimos:
Senhor Presidente,
Senhores Vereadores

Submeto à apreciação dessa Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, por via de convocação ordinária, em regime de urgência, com fundamento no art. 40 da Lei Orgânica Municipal c/c o art. 134 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Caruaru, o incluso Projeto de Lei Complementar que *“Dispõe sobre a regularização de edificações em desconformidade com a Lei Complementar Municipal nº 005/2004 e suas alterações e com a Lei Municipal nº 2.454/1977, que versam sobre o Plano Diretor e Código de Urbanismo, Obras e Posturas de Caruaru nos casos que menciona, e dá outras providências.”*

A proposta ora apresentada pretende regularizar as obras construídas em desacordo com o Plano Diretor e do Código de Urbanismo, Obras e Posturas vigentes no Município apresentando procedimentos e condições que proporcionarão tal validação.

É notória, nos últimos anos, a expansão imobiliária em nosso Município. Em que pese a existência de obras construídas anteriormente ao vigente Plano Diretor, muitas delas não podem ser regularizadas senão com a aprovação do presente projeto.

Além dos benefícios proporcionados para os proprietários de tais edificações como: obtenção de habite-se, possibilidade de financiar construções, permitir a transmissão regular do imóvel, dentre outras vantagens, destacamos que, o Município também vislumbra a perspectiva de aumento de arrecadação das receitas próprias, tendo em vista que não haverá nenhum tipo de benefício financeiro para essa regularização, pois, os interessados deverão arcar com o pagamento total das taxas que serão aplicadas, o que implica, conseqüentemente, na aplicação de recursos em ações que beneficiarão a população caruaruense.

Diante do índice de irregularidade incidente sobre os bens imóveis do Município, é necessária a intervenção do Poder Público através de ações que estimulem os contribuintes a promoverem voluntariamente a regularização de seus imóveis, antes mesmo de qualquer medida coercitiva do Poder Público, ocasionando a reabilitação econômica do contribuinte, que, passará a ter seu imóvel regularizado e resultará na recuperação de receitas tributárias municipais e consequente retorno em investimentos no desenvolvimento de nossa cidade.

Prevaleço-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e a seus ilustres pares, a manifestação do meu singular apreço, ressaltando a solicitação de caráter de urgência da análise do pleito que se apresenta, na forma do Regimento Interno da Casa.

RAQUEL LYRA
Prefeita

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2017

Dispõe sobre a regularização de edificações em desconformidade com a Lei Complementar Municipal nº 005/2004 e suas alterações e com a Lei Municipal nº 2.454/1977, que versam sobre o Plano Diretor e Código de Urbanismo, Obras e Posturas de Caruaru nos casos que menciona, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação do Poder Legislativo o seguinte

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal de Caruaru a aprovar regularizações, conforme preceitos definidos por esta Lei, para as edificações localizadas no perímetro urbano municipal, concluídas ou em andamento, comprovadamente até a data de publicação desta Lei e que estão em desacordo com a Lei Municipal nº 2.454/77 ou em desacordo com a Lei Complementar Municipal nº 005/04 e suas alterações, desde que apresentem condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso e que o respectivo processo de aprovação esteja protocolado até 6 meses da data de publicação oficial da presente Lei.

§ 1º Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações que apresentem estrutura concluída e paredes erguidas mediante comprovação, ou aquelas com registro de incorporação em cartório.

§ 2º Entende-se por edificação em andamento aquela que possua executada, no mínimo, fundações, estruturas, alvenaria e cobertura.

§ 3º A comprovação da existência da edificação construída até a data de publicação desta Lei, dar-se-á por meio da análise dos seguintes documentos oficiais:

I – imagem satélite existente ou levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura Municipal ou de outro órgão oficial por ela reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

II – por declaração de confissão e responsabilidade assinada pelo responsável técnico, acompanhada de no mínimo 04 (quatro) fotos da parte externa do imóvel;

III – por documentação autenticada de incorporação imobiliária registrada em cartório, quando necessário.

§ 4º As edificações construídas até a data de publicação desta Lei poderão ser regularizadas, desde que atendam aos critérios e procedimentos definidos.

§ 5º Para as edificações de que trata o §4º deste artigo, nenhuma modificação ou ampliação nos parâmetros referidos nos artigos 13, 14, 15, 16, 17, e 18 desta Lei será admitida após o protocolo do pedido perante o órgão competente, sob pena de multa sob a totalidade da área construída para fins de legalização de acordo com o art. 518, VI, “d” do Código Tributário Municipal.

Art. 2º São requisitos para a regularização da edificação, nos termos desta Lei:

I – existência comprovada da edificação nos termos dos §1º e §2º do artigo 1º desta Lei;

II – implantação da edificação em lote aprovado e registrado, com acesso a logradouro público oficial;

III – a inscrição como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 3º Poderão ser regularizadas através desta Lei as edificações que:

I – apresentem condições satisfatórias de higiene, habitabilidade e segurança, e

II – estiverem cadastradas ou venham a ser cadastradas dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação desta Lei.

Art. 4º A abertura de processo de regularização de edificação deverá ser apresentado e protocolado junto à Secretaria de Urbanismo e Obras (SEURB), dentro do prazo elencado no inciso II do artigo 3º, mediante requerimento do proprietário ou representante legal e apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento padrão;

II - documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador ou a posse como se dono fosse do imóvel;

III - certidão negativa de débito do IPTU;

IV - cópia de documento com foto do proprietário e responsável técnico;

V – certidão negativa de ISS do responsável técnico;

VI - 03 (três) cópias das plantas do projeto arquitetônico, impressos e assinados pelo proprietário ou representante legal e responsável pelo projeto, contendo:

a) carimbo com legenda descrevendo o endereço completo com indicação de quadra, lote e loteamento, tipo e uso do imóvel;

b) quadro de áreas;

c) planta de situação;

d) planta de locação e cobertura;

e) planta baixa de todos os pavimentos, no mínimo 02 (dois) cortes e 02 (duas) fachadas, seguindo orientações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

VII – licença ambiental, de acordo com a finalidade do uso da edificação, conforme disposto na Lei Municipal nº 5.058/2010 alterada pela Lei nº 5.160/2011, bem como Projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros ou Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros, conforme Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIP);

VIII - laudo técnico e registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART), comprovadamente paga, assinado por profissional legalmente habilitado atestando o atendimento aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene e habitabilidade da edificação;

IX - planta da edificação com registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART) comprovadamente paga e assinada por profissional legalmente habilitado.

§ 1º Outras plantas técnicas e documentos necessários à regularização poderão ser solicitados.

§ 2º O responsável técnico deverá apresentar laudo técnico da obra, descrevendo todas as fases e materiais utilizados, relatando a segurança, estabilidade e salubridade da edificação.

§ 3º A regularização de edificação, não isenta o requerente do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e Taxa de Legalização relativa a área a ser regularizada, caso ainda não tenham sido recolhidos.

§ 4º Não serão dispensadas para regularização de edificações, nos termos desta Lei, as exigências especiais de segurança, acessibilidade, ambientais, sanitárias, bem como no que couberem nos laudos de vistoria do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária.

Art. 5º Não será regularizada através desta Lei a edificação que:

- I – encontrar-se localizada em Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;
- II – apresentar-se em desacordo com a legislação federal ou estadual
- III – situar-se em logradouro público, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação;
- IV – localizar-se em área de risco geológico;
- V – apresente risco à segurança de seus usuários ou da população;
- VI – achar-se implantada em parte de lote que não tenha sido regularmente desmembrado;
- VII – possuir beirais de telhados sobre passeio público ou sobre divisas;
- VIII – apresentar aberturas instaladas sobre as divisas e voltadas para os imóveis lindeiros (laterais e fundos) ou aberturas com distância menor que 1,50m da propriedade vizinha, salvo anuência expressa dos seus titulares com a devida comprovação;
- IX – estiver localizada em área pública;
- X – avançar sobre imóveis de terceiros;
- XI – possuir projeções frontais limitadas a 50 cm de avanço sobre o passeio público, localizadas acima do pavimento térreo e que não prejudique a circulação de pedestre;
- XII – encontrar-se localizada sob faixas de linha de transmissão de energia de alta tensão e de faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- XIII – situar-se em áreas de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou a anuência do órgão ambiental competente;
- XIV – possuam área territorial menor que 125m² e frente mínima menor que 5m confrontando com logradouro público oficializado, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 6º Fica sujeito a parecer técnico do órgão competente a regularização de edificação:

- I - localizada em área de preservação ou interesse ambiental;
- II - tombada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de proteção histórico-cultural;
- III – imóveis especiais de Preservação (IEP's) previstos na Lei Municipal nº 5.837/2016.

Art. 7º Para regularização das construções das unidades autônomas, ou em áreas comuns, de edifícios em condomínio, deverá a Construtora ou Condomínio apresentar laudo de vistoria do estado de conservação, atestando as condições do imóvel e da sua estrutura, assinado por responsável técnico e anuência do condomínio definido em assembleia com ata registrada em cartório.

§1º Serão admitidas regularizações de áreas comuns, desde que aprovadas pelos condôminos nos termos da Convenção Condominial.

§2º Para expedição do Certificado de Regularidade da Edificação de áreas comuns, deverá ser apresentado quadro com o acréscimo das áreas comuns distribuídas proporcionalmente entre as unidades.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal poderá expedir Certidão de Regularidade da Edificação para edificações irregulares com usos residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais, de serviços, industriais e institucionais desde que observadas pelos interessados as disposições contidas nesta Lei.

Art. 9º Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se as definições da Lei Municipal Complementar nº 005/2004 e Lei Municipal nº 2.454/1977, que versam sobre o Plano Diretor e Código de Urbanismo, Obras e Posturas de Caruaru alusivas a:

- I – coeficiente de utilização;
- II – afastamento frontal, laterais e de fundo;
- III – altura máxima na divisa;
- IV – vagas de estacionamento;
- V – dimensionamento e iluminação natural de ambientes;
- VI - taxa de solo natural.

Art. 10. A regularização de edificação poderá ser feita com isenção do pagamento quando atender às seguintes condições cumulativamente:

- I – destinar-se exclusivamente ao uso residencial;
- II – ter área total construída inferior a 70m²;
- III – proprietário declarar não possuir outro imóvel no Município, sob pena de multa proporcional a 50% do valor venal atualizado do respectivo imóvel, se comprovada a falsidade da declaração, entre outras penalidades legais cabíveis;
- IV – apresentar declaração de isenção de pagamento do IPTU.

§ 1º A isenção do pagamento prevista no caput deste artigo implica isenção de pagamento pelo requerente de qualquer taxa ou preço público para fins de regularização.

§ 2º A isenção do pagamento prevista no caput deste artigo estende-se à regularização de edificação de relevante interesse público e destinada a uso coletivo.

Art. 11. A edificação que não atender ao disposto no artigo 10 desta Lei, somente poderá ser regularizada de forma onerosa.

Parágrafo único. O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá além da taxa de entrada do processo, à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade constatada, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

Art. 12. Em terrenos onde for feita a regularização de duas ou mais unidades habitacionais, onde se configurem como condomínio edilício vertical ou horizontal, serão utilizados os parâmetros para habitações multifamiliares.

Art. 13. A construção de área acima do permitido pelo coeficiente de utilização, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Ae \times 10 \times UFM$, onde:

- I – C = contrapartida;
- II – Ae = área de construção excedente;
- III – UFM = unidade fiscal do município.

Parágrafo único. Considera-se área de construção excedente para efeitos de aplicação do caput deste artigo, a totalidade da área construída além do permitido para a Zona.

Art. 14. O não atendimento ao afastamento frontal e aos afastamentos laterais e de fundo mínimos, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Ae \times 10 \times UFM$, onde:

- I – C = contrapartida;
- II – Ae = área excedente de construção referente aos afastamentos;
- III – UFM = unidade fiscal do município.

Art. 15. O não atendimento à altura máxima na divisa do lote, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Av \times 10 \times UFM$, onde:

- I – C = contrapartida;
- II – Av = área do plano vertical excedente de construção;
- III – UFM = unidade fiscal do município.

Art. 16. O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Nv \times 10 \times UFM$, onde:

- I – C = contrapartida;
- II – Nv = número de vagas não atendidas;
- III – UFM = unidade fiscal do município.

Art. 17. O não atendimento à Taxa de Solo Natural, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante a doação de mudas de espécies arbóreas nativas com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

§ 1º As doações de mudas de espécies arbóreas nativas, deverão ser entregues ao órgão responsável, em local a ser definido.

§ 2º Para o cálculo de que trata o *caput* deste artigo será realizada através dos seguintes parâmetros:

I – quando o percentual de solo natural estiver entre 0% e 10% serão cobradas 20 (vinte) mudas;

II - quando o percentual de solo natural estiver maior que 10% e menor que 20% serão cobradas 10 (dez) mudas.

§ 3º A entrega das mudas mencionadas no *caput* deverá ser realizada em quantitativo total a ser apurado, conforme disposição do parágrafo anterior, no ato do pagamento disposto no inciso I do artigo 19.

Art. 18. O não atendimento à área mínima, dimensionamento e iluminação de ambientes, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Aa \times 10 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – Aa = Área do ambiente em desconformidade com os parâmetros;

III – UFM = unidade fiscal do município.

Parágrafo Único. Nos casos de mais de um ambiente estar com área ou dimensionamento menor que o exigido ou iluminação em desconformidade com os parâmetros mínimos estabelecidos, terá a sua Aa (Área do ambiente em desconformidade com os parâmetros) a soma de todos os ambientes irregulares.

Art. 19. Sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares, as contrapartidas referidas nos artigos 13,14, 15, 16 e 18 desta Lei, poderão ser parceladas mediante:

I – pagamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor da soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, referido no parágrafo único do artigo 11 desta Lei;

II – parcelamento do valor remanescente em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas, a exclusivo critério do órgão competente, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal - CTM, com relação a parcelamento do débito de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal.

Art. 20. Os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nesta Lei, são considerados regularizados independentemente da cobrança de preço público.

Art. 21. Os postos de abastecimento automotivos que já se encontram instalados, operando sem o devido licenciamento urbanístico deverão se regularizar, mediante análise dos órgãos competentes, desde que:

I - comprove a aprovação de projetos ou plantas de instalação , emissão de alvará de funcionamento ou qualquer outro documento expedido pelo Município que reconheça a existência da atividade de comércio varejista de combustíveis no imóvel ou outorga de registro de Posto Revendedor de Combustíveis concedido pela ANP;

II - promova a adequação de suas instalações a fim de garantir a segurança de sua atividade e atenda às normas aplicáveis, bem como aos critérios de projeto, montagem e operação determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

III – possuam Licença de Operação válida do órgão competente e Atestado de Regularidade (AR) do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de que trata o caput deste artigo deverão atender aos parâmetros urbanísticos vigentes e, caso estejam em desacordo, serão passíveis de regularização através dos artigos 13, 14, 15, 16, 17 e 18, desta Lei.

Art. 22. Em Zonas em que não existam parâmetros para determinados usos, deverão ser utilizados os parâmetros das Zonas contíguas para fins de regularização, referido no parágrafo único do artigo 11 desta Lei.

Art. 23. A emissão do documento referido no artigo 24 fica condicionada ao pagamento mencionado no inciso I do artigo 19 desta Lei.

Art. 24. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 25. Para as novas obras que ainda irão iniciar, deverão ser usados os parâmetros previstos em Plano Diretor e Código de Urbanismo, Obras e Posturas vigentes.

Art. 26. As edificações que foram objeto de solicitação de regularização através de processo administrativo e tiveram os pedidos indeferidos, poderão, no mesmo processo, requerer o benefício da presente Lei e dentro de sua vigência, garantido o direito de adequar a edificação existente sem prejuízo do valor recolhido anteriormente.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência por 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.

Art. 28. Fica revogada a Lei Complementar nº 045, de 10 de março de 2014.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Palácio Jaime Nejaim, 12 de dezembro de 2017; 195º da Independência; 129º da República.

RAQUEL LYRA
Prefeita