

Ofício 11.688/2023

De: Rodrigo S. - GP

Para: Bruno Henrique Silva de Oliveira

Data: 27/11/2023 às 14:32:32

Setores envolvidos:

GP

Encaminha Projeto de Lei

Excelentíssimo Senhor

Bruno Henrique Silva de Oliveira

Presidente da Câmara Municipal de Caruaru - PE

Venho à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, apresentar o Projeto de Lei em anexo que *"Revoga a Lei Municipal nº 6.909/2022, institui nova lei de regularização de imóveis no Município de Caruaru 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.

Atenciosamente,

—

Rodrigo Anselmo Pinheiro Dos Santos

Prefeito de Caruaru

Anexos:

PL_NOVA_LEI_DE_REGULARIZACAO.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
Rodrigo Anselmo Pinheiro D...	27/11/2023 14:33:49	ICP-Brasil RODRIGO ANSELMO PINHEIRO DOS SANTOS CPF 039....

Para verificar as assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **44E9-8088-6338-3301**

MENSAGEM JUSTIFICATIVA Nº 082/2023

Excelentíssimos Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras.

Encaminho para apreciação de Vossa Excelência e Vossas Senhorias a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos insígnies representantes desta Casa Legislativa o Projeto de Lei, em anexo que *“Revoga a Lei Municipal nº 6.909/2022, institui nova lei de regularização de imóveis no Município de Caruaru e dá outras providências.”*

O Projeto de Lei em epígrafe dispõe sobre a regularização de edificações em nosso Município. A referida alteração visa desburocratizar o trâmite processual, tornando-o mais célere, bem como enfatiza a tramitação dos processos de modo eletrônico.

Nessa toada, há também alteração de alguns parâmetros para regularização de imóveis, como por exemplo a possibilidade de regularização de imóveis inseridos nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, direito de laje, frente mínima do lote igual ou superior a 3,5m, entre outros.

Por fim, as alterações tem por objetivo, através da desburocratização, um maior número de imóveis regulares perante a Municipalidade, diminuindo assim a clandestinidade e ao mesmo tempo, proporcionando uma maior arrecadação.

Ante as razões acima expostas e por se tratar de matéria de interesse social, submetemos o presente Projeto de Lei para apreciação dos senhores Vereadores com a certeza de que Vossas Senhorias terão condições de analisar a importância desta iniciativa.

Pelo aqui exposto, espero, pois, a pertinente e justa apreciação e aprovação do Projeto de Lei acostado. Aproveito o ensejo para renovar votos de consideração e apreço.

RODRIGO
ANSELMO
PINHEIRO DOS
SANTOS:039574
72440

Assinado de forma
digital por RODRIGO
ANSELMO PINHEIRO
DOS
SANTOS:03957472440
Dados: 2023.11.27
14:30:59 -03'00'

RODRIGO PINHEIRO
Prefeito

PROJETO DE LEI Nº ____/2023

Revoga a Lei Municipal nº 6.909/2022, institui nova lei de regularização de imóveis no Município de Caruaru e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso III, art. 55, da Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação do Poder Legislativo o seguinte:

PROJETO DE LEI:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal de Caruaru a aprovar regularizações, conforme preceitos definidos por esta Lei, que não atesta propriedade, nem regulamenta uso ou atividade, para as edificações localizadas no perímetro urbano municipal, desde que apresentem condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

§1º Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações que apresentem suas obras totalmente concluídas ou aquelas com registro de incorporação em cartório, admitindo-se para os efeitos desta Lei, que o conceito de cobertura é sinônimo de telhado.

§2º Entende-se por edificação em andamento aquela que possua executada, no mínimo, fundações, estruturas e alvenaria com no mínimo 1,50 m de altura.

§3º Para os efeitos desta Lei e para fins de regularização de edificações multifamiliares, será considerada como obra em andamento, as edificações com pavimentos de garagem, de salão de festa, e, no mínimo, a 1ª laje do pavimento tipo executado.

§4º As edificações construídas ou em andamento serão regularizadas, desde que atendam aos critérios e procedimentos definidos nesta lei.

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

I – implantação da edificação em lote de loteamento devidamente aprovado e registrado, com acesso a logradouro público oficial;

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

Art. 3º Poderão ser regularizadas através desta Lei as edificações que apresentem condições satisfatórias de higiene, habitabilidade e segurança.

Art. 4º A abertura de processo de regularização de edificação deverá ser apresentado e protocolado junto à Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente (URB), mediante solicitação em plataforma eletrônica, pelo proprietário, legítimo possuidor ou representante legal, instruído com o pagamento de taxa administrativa 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 - cópia de documento com foto do proprietário e responsável técnico;

IV – certidão negativa de ISS do responsável técnico;

V - 04 (quatro) cópias das plantas impressas ou arquivo digital do levantamento ou projeto arquitetônico, assinados pelo proprietário ou representante legal e responsável pelo levantamento ou 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 coberta;

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.

VI – 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); exceto residências multifamiliar e unifamiliar.

VII - laudo técnico acompanhado de no mínimo 08 (oito) fotos da parte interna e externa do imóvel 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;

VIII – declaração de confissão e responsabilidade assinada pelo responsável técnico. IX - planta da edificação com registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART) comprovadamente paga e assinada por profissional legalmente habilitado.

IX - ART/CREA ou RRT/CAU dos responsáveis técnicos pelo levantamento ou projeto arquitetônico

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para que o Requerente Registre a Planta de Retificação de área, remembramento, desmembramento Cartório. Esse prazo é peremptório, sendo assim, gera caducidade, devendo o requerente, na perda do prazo, requerer a revalidação da planta originariamente aprovada.

§ 4º O documento que comprove a condição de promitente comprador ou a posse será aceito desde que apresente a cópia atualizada da matrícula do imóvel conjuntamente.

§ 5º Ato normativo expedido pelo Poder Executivo irá regulamentar a documentação necessária para cada tipo de projeto, deixando claro o tipo de arquivo, formatação, padrão de apresentação, quantidade mínima de informações e documentações a serem apresentadas em conformidade com a complexidade de projeto, bem como ao rito, andamento e a análise de processos, de acordo com as normas técnicas urbanísticas especificadas no Manual de Processos da URB

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 áreas de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou a anuência do órgão ambiental competente;
- IV – situar-se em logradouro público, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação;
- V – localizar-se em área de risco geológico;
- VI – apresente risco à segurança de seus usuários ou da população;
- VII – achar-se implantada em parte de lote que não tenha sido regularmente desmembrado;
- VIII – possuir beirais de telhados sobre passeio público ou sobre divisas;
- IX – estiver localizada em área pública;
- X – avançar sobre imóveis de terceiros;
- XI – possuir projeções frontais superiores a 1/3 de avanço sobre o passeio público, localizadas acima do pavimento térreo e que prejudique a circulação 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;

Parágrafo único. Os imóveis que se enquadrarem nas especificações do inciso XIV, serão tratados em Lei específica.

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 (IEPs) previstos na Lei Municipal nº 5.837, de 29 de dezembro de 2016.

Art. 7º Para regularização das construções das unidades autônomas ou em áreas comuns, de edifícios em condomínio, deverá ser apresentado 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.

§ 1º Serão admitidas regularizações de áreas comuns, desde que o ato tenha sido aprovado pelo quorum mínimo dos condôminos necessário para aprovar modificações, 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 Atestado de Regularidade Da Edificação para edificações irregulares, conforme preceitos definidos por esta Lei.

Art. 9º Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se as definições das Leis Municipais vigentes para:

- I – coeficiente de utilização;
- II – afastamento frontal, laterais e de fundo;
- III - vagas de estacionamento;
- IV - taxa de solo natural;
- V – Gabarito

Art. 10. A regularização de edificação poderá ser feita com isenção do pagamento quando atender às seguintes condições cumulativamente e for solicitada pelo requerente, nas seguintes hipóteses:

- 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 previsto 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, nos termos do Anexo 07 do Código Tributário Municipal a soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade constatada, de acordo com 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 definidos na Lei Complementar nº 91/2022.

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: $C = Ae \times 5 \times UFM$, 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: $C = Ae \times 5 \times UFM$, 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 do gabarito, 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: $C = A_v \times 10 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – A_v = 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 veículo, bem como às medidas mínimas previstas no Código de Obras Municipal, 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: $C = N_v \times 5 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – N_v = Número de Vagas em desacordo, seja em quantidade ou dimensão;

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 50% da taxa de solo natural exigido pela zona onde está inserido o imóvel, serão cobradas 01 (uma) muda para cada 10 metros quadrados da área total do lote. Calculado pela fórmula $C = A_l \div 10$, onde:

C = contrapartida em mudas;

A_l = Área do lote;

II - Quando o percentual de solo natural estiver entre 50% e inferior a 100% da taxa de solo natural exigido pela zona onde está inserido o imóvel, serão cobradas 01 (um) muda para cada 20 metros quadrados da área total do lote, calculado pela fórmula $C = A_l \div 20$, onde:

C = contrapartida em mudas;

A_l = Área do lote;

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

Art. 20. 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. 21. A emissão do documento referido no artigo 23 fica condicionada ao pagamento mencionado no inciso I do artigo 19 desta Lei.

Art. 22. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 23. Para que seja expedido o Alvará de Regularidade da Edificação as partes deverão indicar, com precisão, as características, as confrontações e a localização do imóvel, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação para a esquina mais próxima.

Art. 24. Para as novas obras que ainda irão iniciar, deverão ser usados os parâmetros previstos na legislação vigente.

Art. 25. 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. 26. Os responsáveis técnicos, sejam eles pessoa física ou jurídica, que prestarem declarações falsas, omitirem informações relevantes para a regularização que edificarem em desacordo com o projeto aprovado, serão punidos na forma da lei, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, submetendo-se às seguintes penalidades:

I - Multa;

II - Imposição de obrigação de fazer ou desfazer;

III - Cancelamento do alvará de regularidade da obra;

§ 1º As penalidades serão aplicadas ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico pelo projeto de levantamento arquitetônico, solidariamente.

§ 2º Quando for constatada a irregularidade quanto às informações que não condizem com a realidade, será aplicada uma multa no valor de 200 UFM(unidade fiscal municipal) ao proprietário e ao responsável técnico.

§ 3º O alvará de licença de regularidade da obra poderá ser cassado, em caso de desvirtuamento por parte do interessado, ou cancelado, em caso de comprovação de ilegalidade.”

Art. 27. Os casos omissos serão resolvidos utilizando, subsidiariamente, o Plano Diretor

Municipal, o Código de Obras Municipal e o Código Tributário Municipal.

Art. 28. Ficam convalidados os atos administrativos praticados sob a égide das Leis Municipais nº 6.710/2021 e 6.909/2022.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente, a Lei Municipal nº 6.909/2022.

Palácio Jaime Nejaim, 27 de novembro de 2023, 202º da Independência; 135º da República.

RODRIGO ANSELMO
PINHEIRO DOS
SANTOS:03957472440

Assinado de forma digital
por RODRIGO ANSELMO
PINHEIRO DOS
SANTOS:03957472440
Dados: 2023.11.27
14:31:23 -03'00'

RODRIGO PINHEIRO
Prefeito

1848

CARUARU

1857