

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo formalizar, nos cadastros técnicos municipais, o significativo percentual de edificações irregulares existentes na Cidade. Ao longo dos últimos anos as necessidades de obras civis (construções, ampliações ou alterações de utilizações) não foram adequadamente encaminhadas, de modo a obterem a devida Carta de Habitação para o imóvel.

Salientamos ainda que 2/3 (dois terços) dos projetos aprovados e licenciados pelo Município não obtém a devida Carta de Habitação, quer seja em função de execução das obras em desacordo com o projeto ou pela não solicitação de vistoria.

Desta forma, este projeto de lei pretende propiciar condições mais acessíveis, em especial à população de menor poder aquisitivo, para viabilizar a regularização de seus imóveis, de modo menos burocratizado.

Entende-se que, para qualquer atividade de Planejamento Urbano a ser promovida pelos Órgãos Técnicos Municipais, é de fundamental importância o conhecimento efetivo da realidade existente.

Atualmente, o próprio Município reconhece a existência da “cidade formal” cujas edificações foram aprovadas e vistoriadas em condições de habitabilidade. Também admite a existência da “cidade informal”, onde vários prédios foram construídos, estão sendo utilizados sem a adequada liberação oficial.

Salienta-se ainda, que dentro da própria “cidade formal”, elevado número de imóveis foram construídos, reformados e ou ampliados ou tiveram seus usos alterados sem o correspondente enquadramento na legislação municipal.

Por si só esta grande defasagem de conhecimento e controle da realidade local deve ser motivo de reflexões.

A promoção do desenvolvimento urbano no Município deve ter como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade, e o legislador deve ter a sensibilidade de buscar a adequação da legislação à realidade da população que, muitas vezes pela falta de condições econômicas, são induzidos a realizar suas obras de modo informal, sem os devidos amparos da normativa em vigor.

Recentemente, o Executivo Municipal homologou, projeto de Lei Complementar, dispondo sobre a regularização de edificações executadas sem o licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado e licenciado pelo Município (Lei Complementar nº 599 de 21 de outubro de 2008)..

Lamentavelmente, o período em que essa matéria tramitou e foi aprovada, coincide com o período do último pleito Municipal, ocasião em que certamente, as reflexões mais aprofundadas sobre a matéria restaram prejudicadas.

O nosso entendimento é o de que, na prática, não há amparo na atual legislação à rotina de exigências para tramitação e aprovação de projetos de edificações prediais na cidade, razão pela qual a presente proposta vem flexibilizar determinadas exigências urbanísticas e/ou edilícias, para que edificações possam ser devidamente regularizadas junto aos Órgãos Municipais.

Procuramos assim adequar as modificações de edificações às orientações do “Estatuto das Cidades”.

A regularização dessas edificações poderá ser efetivada por meio de processos simplificados e mediante o recolhimento das taxas mínimas pelo Poder Público Municipal, ou

até mesmo, no caso de residências de maior porte, por eventuais compensações de multas ajustadas proporcionalmente às correspondentes infrações.

Igualmente, outras espécies edilícias restariam amparadas pela atual proposta, que mesmo admitindo a regularização, impõe a observância das normas básicas de acessibilidade e de prevenção contra incêndios, entre outras exigências, estabelecendo ainda, em determinados casos, a necessidade de contrapartida pecuniária, ajustada às respectivas infrações.

De fato, as construções irregulares geram enormes prejuízos, tanto a população submetida aos riscos destas construções que deixam de passar pelo crivo fiscalizatório do poder competente, quanto ao próprio poder público, uma vez que não efetua o recolhimento dos tributos correspondentes.

Evidentemente que se deve evitar incentivos à proliferação de construções irregulares, mas compete ao poder público a retomada do controle destas situações de informalidade que, na realidade, já estão postas na grande maioria das comunidades da nossa Cidade.

Buscamos, porém, de forma rígida, preservar as exigências das normas de acessibilidade, segurança, e acessibilidade, como condicionantes mínimos à regularização proposta.

Os municípios, ao longo dos anos, não conseguiram acompanhar o ritmo de crescimento das cidades. E para que consigam resgatar o controle urbanístico dos grandes centros, necessitam inevitavelmente de mecanismos que possibilitem a adequação das legislações à realidade fática.

Torna-se necessário, de tempos em tempos, da mesma forma que outras legislações foram alteradas, permitindo maiores ou menores alturas para os prédios, que se acate e promova a atualização do cadastro informal do Município.

Este cadastramento servirá ao poder público como ferramenta para a administração e planejamento mais condizentes com as realidades locais, e que ofereçam condições de forte incremento na arrecadação municipal.

Pelo exposto, esperamos contar com o apoio dos nobres Pares para a aprovação da proposta apresentada.

Sala das Sessões, 15 de maio de 2009.

VEREADOR SEBASTIÃO MELO

VEREADOR HAROLDO DE SOUZA

VEREADOR JOÃO PANCINHA

VEREADOR DR. RAUL

VEREADOR VALTER NAGELSTEIN

VEREADOR BERNARDINO VENDRUSCULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a regularização de obras civis não cadastradas no Município de Porto Alegre e dá outras providências.

Art. 1º. Poderão ser regularizadas as obras civis não cadastradas, existentes no Município, nas hipóteses previstas nesta Lei Complementar, observadas as seguintes condições:

I - os prédios destinados a residências unifamiliares, incluídos os aumentos e reformas neles executados, desde que:

a) em conformidade com os dispositivos de controle das edificações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e com o devido recolhimento das taxas relativas à licença para a execução de obras, nos termos da legislação tributária municipal;

b) em desacordo com a taxa de ocupação, altura ou índice de aproveitamento vigente na respectiva Unidade de Estruturação Urbana, mediante recolhimento das taxas a que se refere à letra “a”, e pagamento, no caso de prédios com área superior a 100m² (cem metros quadrados), de multa equivalente ao valor do solo criado, necessário à regularização nas seguintes proporções, em função da tipologia da edificação;

1. alvenaria simples, mista ou madeira : 10%

2. alvenaria média : 20%

3. alvenaria superior : 30%

II - os imóveis de habitação coletiva e multifamiliar, em cada unidade autônoma considerada isoladamente ou em áreas condominiais, e os destinados a atividades não residenciais, incluídos os aumentos e reformas nos mesmos executados, desde que:

a) em conformidade com os dispositivos de controle das edificações estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, mediante o recolhimento das taxas a que se refere o inciso “I”, letra “a”, deste artigo;

b) em desacordo com a taxa de ocupação ou altura, vigentes na respectiva Unidade de Estruturação Urbana, e com o devido recolhimento das taxas a que se refere o inciso “I”, letra “a” deste artigo, e de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do solo criado necessária a regularização;

c) em desacordo com o índice de aproveitamento incidente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, com o recolhimento das taxas a que se refere o inciso “I”, letra “a”, deste artigo, e atendimento de uma das seguintes condições, por ordem preferencial:

1. operação com reserva de índice construtivo, nos termos do artigo 51 e 52, da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, em montante equivalente ao excesso de área construída;

2. pagamento de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do solo criado, necessário à regularização do excesso de área construída;

§ 1º. Nas obras que estiverem em desacordo com mais de um dos dispositivos de controle das edificações, a regularização efetivar-se-á pelo pagamento da multa de maior valor, ressalvadas as hipóteses de operação com reserva de índice construtivo;

§ 2º. É de responsabilidade da incorporadora autora de projeto protocolado junto à Secretaria Municipal de Obras e Viação, originalmente em desacordo com a taxa de ocupação, altura ou índice de aproveitamento vigente na respectiva Unidade de Estruturação Urbana, o pagamento das taxas e multas previstas nas alíneas “b” e “c” deste artigo;

§ 3º. O cálculo do valor das multas previstas na presente Lei Complementar será feito tendo por base o custo unitário do metro quadrado do solo criado, segundo os critérios de avaliação dos bens imóveis adotados pela Secretaria Municipal da Fazenda;

Art. 2º. As edificações sujeitas à regularização deverão atender a legislação de incêndio, nos parâmetros das edificações existentes, conforme disposição da Lei Complementar nº 420/98;

Art. 3º. Ficam excepcionadas das disposições específicas do Código de Edificações e dos dispositivos de controle das edificações constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, para fins de regularização, desde que situados em logradouros públicos oficializados pelo Município ou em condomínios constituídos por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1.964, as seguintes edificações:

I. os prédios destinados a residências unifamiliares, incluídos os aumentos e reformas neles executados;

II. os prédios de habitação coletiva e multifamiliar, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III. os prédios destinados a atividade não residenciais, bem como os aumentos e reformas neles executados, observado o zoneamento de usos estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;

IV. toldos para estacionamentos com cobertura de material leve e facilmente removível, com área máxima de 12m² (doze metros quadrados);

V. construções nos recuos de ajardinamento, de caráter provisório, em atividades comerciais, nas vias arteriais e coletoras;

VI. construções que avançam sobre recuos de ajardinamento, com o máximo de 0,40m (quarenta centímetros) lineares;

VII. construções que avançam os limites da área do terreno matriculado, desde que comprovada a sua posse e utilização;

VIII. construções residenciais unifamiliares com área total construída igual ou inferior a 100m² (cem metros quadrados), edificadas em terrenos com área igual ou inferior a 300m² (trezentos metros quadrados), que constituírem único imóvel de seus ocupantes, mesmo que não possuam o título de propriedade;

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo os prédios, bem como os aumentos e reformas neles executados que:

I. não atendam, no mínimo 4m² (quatro metros quadrados) de recuo de ajardinamento, quando a observância desse dispositivo de controle das edificações for obrigatória, salvo nos casos em que a construção atinja área reservada para traçado viário e nos casos previstos nos incisos do art. 3º.

II. sejam localizados em áreas de preservação natural, sobre coletores pluviais ou cloacais, salvo com a liberação dos órgãos competentes;

Art. 4º. Fica estabelecido o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação do Decreto de Regulamentação da presente Lei, para a apresentação dos requerimentos de regularização de obras civis não cadastradas do Município junto ao órgão competente.

§ 1º. As construções, cuja regularização não tenha sido requerida no prazo e na forma estabelecidos nesta Lei, ou que venham a ser indeferidas, sujeitar-se-ão, além das penalidades pecuniárias previstas na legislação tributária municipal em vigor, a multas anuais correspondentes a 2 % (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel edificado, enquanto perdurar a irregularidade, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 2º. Os recursos oriundos de multas e taxas arrecadadas serão revertidos para a Secretaria Municipal de Obras e Viação – SMOV / Supervisão de Edificações e Controle - SECON e Secretaria de Planejamento Municipal – SPM, para fins de incremento, visando a aplicação da presente Lei Complementar.

Art. 5º. O pagamento das multas a que se refere esta Lei poderá ser parcelado em até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada;

Parágrafo único - a regularização da obra somente será efetivada após a comprovação do pagamento da primeira parcela da respectiva multa.

Art. 6º. Ficam isentas das demais penalidades estabelecidas na legislação municipal tributária em vigor relativa as obras civis em geral, as construções não cadastradas que forem regularizadas nos termos desta Lei, sem prejuízo das taxas e multas nelas previstas.

Art. 7º. Ficam isentas dos pagamentos das multas previstas na presente Lei as entidades beneficentes e sem fins lucrativos;

Art. 8º. - O Executivo Municipal regulamentará a aplicação da presente Lei Complementar, especificamente no que se refere aos procedimentos administrativos simplificada e documentos indispensáveis para a regularização das construções, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação;

Art. 9º. Fica obrigatória, para fins de regularização da obra não cadastrada de área construída superior a 100m² (cem metros quadrados), a apresentação de laudo técnico, com a correspondente anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA, comprovando que:

I - a obra civil não cadastrada foi construída em data anterior à publicação da presente Lei Complementar;

II - o prédio objeto da obra não cadastrada apresenta condições de segurança e habitabilidade;

Art. 10º. Revogam-se as disposições em contrário e especialmente a Lei Complementar nº 599, de 21 de outubro de 2008.

Art. 11º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.