Leis Municipais
www.leismunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 223 DE 23 DE OUTUBRO DE 2014.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E CLANDESTINAS

O PREFEITO DE NAVEGANTES, no uso das suas atribuições legais. FAÇO saber a todos os munícipes que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e EU sanciono a seguinte lei complementar:

Art. 1º Fica, o Município de Navegantes, autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos em lei, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, e, obedecidas as regras desta Lei Complementar.

Art. 2º Para a regularização prevista nesta Lei Complementar, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas nas leis complementares 055/2008 e 056/2008, sem óbice à exigência de cumprimento de medidas mitigatórias.

§ 1º Para efeitos do que trata esta Lei Complementar, considera-se:

I - construção irregular antiga: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, e que tenha sido iniciada até a data de 22 de julho de 2008;

II - construção clandestina antiga: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, e que tenha sido iniciada até a data de 22 de julho de 2008; e

III - construção clandestina parcial antiga: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município, e que tenha sido iniciada até a data de 22 de julho de 2008.

IV - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, e que tenha sido iniciada após a data de 22 de julho de 2008;

V - construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, e que tenha sido iniciada após a data de 22 de julho de 2008; e

VI - construção clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município, e que tenha sido iniciada após a data de 22 de julho de 2008.

§ 2º Para o devido enquadramento em relação à data de início e conclusão da construção, o requerente deverá juntar as provas que julgar necessário, as quais serão analisadas pela equipe da Secretaria de Governo, responsável pelo parecer conclusivo sobre a data de início e fim da obra.

~~§ 3º Para efeitos de aplicação da presente lei, considerar-se-á obra concluída a edificação que estiver com a etapa de alvenaria de paredes e cobertura concluídas.~~

Art. 3º O Poder Executivo, através de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), estipulará as medidas mitigatórias e/ou compensatórias correspondentes à regularização requerida, com o propósito de garantir a inclusão social e a sustentabilidade do Município de Navegantes.

Parágrafo Único - O interessado em regularizar o imóvel, construção ou benfeitoria, com base no disposto nesta Lei Complementar, firmará Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) específico com o Poder Público, no qual será consubstanciado o comprometimento quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo alvará, e o cumprimento das medidas mitigatórias e/ou compensatórias apontadas pelo Poder Público, com o cronograma de obra, quando necessário.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

I - apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei Complementar;

II - estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos, e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;

III - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias estaduais e federais, a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição;

IV - causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural; e

~~V - desrespeite o Zoneamento, quanto ao padrão de incomodidade e/ou número de pavimentos estabelecido para a macrozona onde está situada a edificação.~~

VI - estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente, salvo anuência do órgão estadual ou municipal competente;

§ 1º Todas as obras irregulares ou clandestinas que, por suas características construtivas, resultem em comprometimento da estrutura restante, ou sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

§ 2º As características construtivas de que trata o § 1º do caput serão determinadas através de parecer técnico elaborado por engenheiro civil do quadro efetivo do Município.

§ 3º Caberá ao Secretário de Governo, após elaborado parecer técnico, determinar a regularização originada da aplicação desta Lei.

§ 4º Os passeios públicos realizados em desacordo com a legislação referente à acessibilidade, deverão, dentro das possibilidades da situação fática do local, ser corrigidos para fins de regularização das construções.

Art. 5º São apenas passíveis de regularização, com base nesta Lei Complementar, as edificações que possuírem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - recuos;

II - afastamentos;

III - taxa de ocupação;

IV - coeficiente de aproveitamente;

V - projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e passeio público;

VI - número de vagas de estacionamento e garagem disponibilizadas inferior à exigida;

~~VII - na falta de elevador, em edificação com 5 (cinco) pavimentos.~~

§ 1º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos inferior a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) nas faces que possuem aberturas, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, onde estes, seus herdeiros e/ou sucessores não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer responsabilização futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

§ 2º Na análise dos referidos projetos arquitetônicos a iluminação e ventilação mínima dos compartimentos poderão sofrer uma tolerância de até 50% (cinquenta por cento) a menos do que o especificado no código de obras, e, não serão analisadas as áreas mínimas e dimensões mínimas destes compartimentos, com exceção das vagas de garagem, que deverão atender integralmente às dimensões previstas no Código de Obras.

A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação pelo proprietário ou responsável pelo imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:

a) qualificação do requerente;
b) localização da construção irregular; e
~~c) solicitação de vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada;~~

~~II - cópia da Notificação emitida por fiscal municipal, quando houver;~~

III - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações

prestadas;

IV - cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, tais como matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis e/ou Compromisso ou Promessa de Compra e Venda, com a devida anuência do proprietário, ou outro documento equivalente a ser analisado pela Secretaria de Governo;

V - certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VII - projeto arquitetônico da edificação, constando:

a) planta de situação;
b) planta de localização contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
d) dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
e) uma fachada frontal
f) no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI";
g) para edificações que não sejam unifamiliares, cópia dos projetos de prevenção contra incêndio aprovados junto ao Corpo de Bombeiros;

VIII - comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da aprovação de projetos e concessão de licença, bem como da contrapartida financeira correspondente à regularização da obra, prevista nesta Lei Complementar; e

IX - anuência da sociedade condominial, quando for o caso.

§ 1º Constatadas, a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-los ou a prestar esclarecimentos no prazo de trinta (30) dias, sob pena de ser indeferido seu pedido e aplicadas às sanções cabíveis.

§ 2º A expedição do alvará de regularização e habite-se serão concomitantes e ficarão condicionadas à apresentação do Habite-se do Corpo de Bombeiros, Licenciamento Ambiental e Habite-se Sanitário, expedido pelos órgãos competentes, quando exigidos em função das características e uso da edificação.

Art. 7º As regularizações, para qualquer tipo de edificação, que dizem respeito às hipóteses previstas no art. 5º, somente serão efetivadas mediante o pagamento de uma contrapartida financeira, conforme estabelecido nesta lei.

Art. 8º O Poder Público emitirá o valor da contrapartida financeira, para os casos de edificações antigas, classificadas conforme inciso I, II e III do art. 2º da presente lei, sobre a área a regularizar, calculada pela seguinte fórmula:

I - Cf = Contrapartida Financeira;

II - Fc = Fator de Contrapartida - UFM - (Unidade Fiscal Municipal);

III - Ac = Adicional Construtivo sobre a área invadida - em m² (metros quadrados);

IV - Fr = Fator de redução.

§ 1º Obras construídas não respeitando os recuos e afastamentos laterais serão calculadas da seguinte forma: Cf = 0,5 x UFM x Ac x Fr.

§ 2º A construção que exceder ao coeficiente de aproveitamento ou taxa de ocupação será calculada da seguinte forma: Cf = 0,25 x UFM x Ac x Fr.

§ 3º A ausência do número mínimo de vagas de garagens e de estacionamento, que são aqueles previstos no código de obras, será calculada da seguinte forma:

I - o número de vagas que faltarem ao empreendimento e/ou edificação será multiplicado por 2 (duas) UFM por vaga;

§ 4º Demais casos serão calculados da seguinte forma: Cf = 0,25 x UFM x Ac x Fr.

§ 5º O valor referente à contrapartida financeira deverá ser pago a vista, sendo condicionante para a obtenção do alvará de regularização.

§ 6º Os casos de isenção estão previstos no art. 14 desta Lei.

§ 7º Quando da elaboração dos cálculos acima mencionados, aplica-se o correspondente fator de redução, seguindo-se a tabela constante do Anexo 1.

Art. 9º ~~O Poder Público emitirá o valor da contrapartida financeira, para os casos de edificações novas, classificadas conforme inciso IV, V e VI do art. 2º da presente lei, sobre a área a regularizar, calculada pelas fórmulas previstas no Art. 8º, multiplicando o resultado por cinco (5).~~

Art. 10 As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido definitivamente regularizadas com base nesta Lei Complementar, e devidamente atestada sua regularidade pela Secretaria de Governo, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais, emolumentos e honorários advocatícios.

Art. 11 As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal dependerão de deliberação por parte de Secretaria de Governo, observando-se a situação consolidada do local e o interesse público.

Art. 12 A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel.

Art. 13 O Poder Público poderá negar a legalização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

Art. 14 A regularização de que trata esta Lei não implica no reconhecimento, pelo munícipio da propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os seus responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 15 Os interessados ficarão isentos do pagamento da contrapartida financeira para regularização da construção quando:

I - o imóvel, quando de sua construção, tiver sido edificado em local situado fora do perímetro urbano vigente a época;

II - o imóvel possuir área construída de até 69,00 m² (sessenta e nove metros quadrados), destinado exclusivamente à residência unifamiliar, edificada em terrenos de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º A isenção prevista nos incisos I e II do caput será solicitada em requerimento escrito, instruído com as provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão.

§ 2º Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher a contrapartida financeira devida, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da decisão.

Art. 16 ~~Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras previstas nesta Lei Complementar serão destinados à área de infraestrutura urbana e viária, devendo ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou a outro fundo vinculado à Secretaria de Governo.~~

Art. 17 A presente legislação será aplicável exclusivamente às obras irregulares ou clandestinas que estejam concluídas até a data de publicação desta lei, e, cujos projetos de regularização sejam protocolados junto a Secretaria de Governo até a data de 31 de dezembro de 2015.

Art. 18 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de Navegantes.

Art. 19 Esta lei complementar entra em vigor na data da sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

PREFEITURA DE NAVEGANTES, 23 DE OUTUBRO DE 2014.

Roberto Carlos de Souza
PREFEITO

Esta lei foi registrada e publicada na Secretaria de Administração e Logística nesta data.
Navegantes, 23 de outubro de 2014.

Benilde Perão

SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA

ANEXO I
TABELA DE CORREÇÃO

Uso	Coeficiente (Fr)
Residencial Unifamiliar (até 70,00m²)	0,01
Residencial Unifamiliar (até 100,00m²)	0,3
Residencial Unifamiliar (acima 100,00m²)	0,4
Residencial Multifamiliar (até 350,00 m²)	0,5
Residencial Multifamiliar (acima 350,00 m²)	0,6
Comercial	0,7
Misto	0,65
Demais usos	0,8

Data de Publicação no LeisMunicipais: 23/10/2014