



Protocolado em: PLC - 28/2016 06/12/2016 14:40 SIRLEI BIASOLI	DISPONIBILIZADO NO EXPEDIENTE DA SESSÃO DE: 06/Dezembro/2016	DISPONIBILIZADO NO EXPEDIENTE DA SESSÃO DE: 06/Dezembro/2016	Comissões: CCJL, CDUTH 06/12/2016
---	--	--	--------------------------------------

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhora Vereadora e Senhores Vereadores,

O projeto de Lei Complementar proposto objetiva dar a devida continuidade com as atualizações necessárias ao Programa Habite Legal, instituído pela Lei Complementar nº 166, de 2 de janeiro de 2002.

Trata-se da possibilidade de regularização de construções já edificadas, reformas internas ou acréscimos de áreas condominiais em prédios, visualizadas conforme fotos aéreas realizadas pelo Município devidamente arquivadas na DIGEO, junto à Secretaria do Planejamento.

Para que seja possível a regularização do imóvel, faz-se necessário que, além de constar do levantamento aerofotogramétrico de 2013, estar em concordância com as diretrizes viária do Plano Diretor, Lei 290/07, anexo II, não contrariar Leis Federal e Estadual vigentes, ter matrícula no registro de imóveis e não estar inscrito em dívida ativa perante o Município.

No mérito, entendemos ser benéfico para todas as partes envolvidas. Primeiramente pois a lei atual usa como base o Aerofotogramétrico de 1998, ou seja, existe um período de 18 (dezoito) anos o qual gerou um enorme passivo de situações que poderão beneficiarem-se da Lei proposta. Ademais, a regularização por parte dos proprietários das edificações permitirão que eles possam negociar ou alienar seus imóveis visto que possível a averbação nos Registros de Imóveis. Já a Municipalidade ganha com arrecadação podendo investir nas áreas necessárias retornando os valores a Comunidade em serviços.

Em face do exposto, encaminhamos à deliberação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, acompanhado do Processo Administrativo nº 2016/13989 que subsidiará a análise dos Senhores Vereadores.

Caxias do Sul, 06 de Dezembro de 2016; 141º da Colonização e 126º da Emancipação Política.



ALCEU BARBOSA VELHO

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº PLC - 28/2016

LEI COMPLEMENTAR Nº, DE, DE DE

Institui o Programa Habite Legal II no Município de Caxias do Sul e dá outras providências.

**CAPÍTULO I
DO PROGRAMA HABITE LEGAL II**

Art. 1º É instituído o Programa Habite Legal II, que tem como objetivo a regularização das construções já edificadas, das reformas internas ou acréscimos de áreas condominiais em prédios.

**CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO**

Art. 2º Considera-se apta à regularização administrativa a edificação que atender os requisitos a seguir elencados:

I - estar identificada em foto aérea realizada ano de 2013, arquivada na Diretoria de Informações Geoespaciais (DIGEO) da Secretaria Municipal do Planejamento;

II - observar as diretrizes viárias previstas no Plano Diretor Municipal;

III - Em caso de atividade comercial, industrial, de serviços ou outras, deverá apresentar compatibilidade com o Plano Diretor Municipal;

IV - obedecer a Legislação Federal e Estadual pertinentes;

V - possuir matrícula junto ao registro de imóveis; e

VI - inexistir dívida ativa de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Art. 3º A regularização dar-se-á atendido o estabelecido no art. 2º da presente Lei, devendo o expediente ser instruído com os documentos que seguem:

Atendido os requisitos exigíveis conforme o estabelecido no art. 2º da presente Lei, será formado o expediente mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento padrão gerado pelo SMUWEB, fornecido pelo Município;



II - registro atualizado do imóvel;

III - comprovante de responsabilidade técnica (ARTR e/ou RRT), relativamente à área em processo de regularização, firmada por profissional habilitado.

VI - foto aérea do ano 2013 arquivada na DIGEO ; e

V - laudo técnico de vistoria da área a ser regularizada.

CAPÍTULO III DOS VALORES

Art. 4º Para fins de regularização de que trata a presente Lei, os proprietários pagarão ao Município, pelo total de metros quadrados de área irregularmente construída, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{Valor (R\$)} = A_i \times i$$

A_i = área irregular construída (em m²)
 i = índice de proporcionalidade (em R\$)

§1º De acordo com o caput deste artigo, serão regularizadas as construções nos seguintes casos:

I - edificações residenciais, sendo o índice de proporcionalidade descrito na fórmula abaixo:

$$i = A_i \times 0,04$$

a) edificações irregulares com área total de até 70,00m² (setenta metros quadrados) utilizarão índice de proporcionalidade igual a zero; e

b) edificações com área irregular maior que 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) utilizarão índice de proporcionalidade igual a dez;

II - edificações destinadas a atividades comerciais, prestação de serviços, industriais e institucionais, seguirão o índice de proporcionalidade da tabela abaixo:

a) índices de proporcionalidade:

pequeno porte	$i = 4,64$
médio porte	$i = 5,10$
grande porte	$i = 5,61$

b) conforme o Plano Diretor considera-se:

pequeno porte	0,00 a 500,00m ²
---------------	-----------------------------



médio porte	501,00 a 3000,00m ²
grande porte	+ 3001,00m ²

III - edificações com associação de atividade residencial e outra, conforme incisos I e II deste artigo, na proporção correspondente para cada parte;

IV - nos casos em que exista, no mesmo lote, mais de uma edificação, e pertencendo as mesmas a diferentes proprietários, é admitida a regularização de cada edificação por inteiro, desde que com anuência dos demais proprietários do referido lote; e

V - será permitida a regularização das edificações visualizadas em seu contorno, sendo desnecessária a visualização detalhada em caso de regularização parcial.

§ 2º Os imóveis situados em Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Zona de Interesse Ambiental (ZIAM) deverão ter análise e parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, excetuando-se os imóveis localizados em ZOC de Drenagens e APPs, estes não serão passíveis de regularização.

§ 3º Tratando-se de edificações construídas em Zona de Águas (ZA), o Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE), deverá manifestar-se previamente.

CAPÍTULO IV

DOS RECURSOS PROVENIENTES DA REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA

Art. 5º Os recursos provenientes da regularização arquitetônica, conforme definidos no art. 4º, serão destinados à implantação da estrutura viária, da infraestrutura (pavimentação, drenagem, obras necessárias à estrutura viária, iluminação pública e sinalização), e à indenização de terrenos para essa finalidade.

Art. 6º Os recursos serão administrados por Conselho, nomeado pelo Prefeito Municipal, nos termos da Lei n.º 7.074, de 17 de dezembro de 2009, que institui o Banco de Índices e o Fundo Municipal para Equipamentos Urbanos e Comunitários, Regularização Fundiária, execução de Programas de Interesse Histórico, Cultural ou Paisagístico.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º Cabe à Secretaria Municipal do Urbanismo a operacionalização do Programa Habite Legal II.

Art. 8º Fica revogada a Lei Complementar nº 166, de 2 de janeiro de 2002.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em



PREFEITO MUNICIPAL