



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS

Processo Legislativo nº 55/2024

Parecer Jurídico nº: 044/2024

O Projeto de Lei nº 05/2024, de 10 de maio de 2024, de autoria do Poder Legislativo, o qual dispõe sobre o Programa de Regularização Administrativa das Construções já edificadas no Município de Barão e dá outras providências.

O Projeto terá a vigência de 02 (dois) anos, a contar da data de entrada em vigor desta lei, para regularização das edificações consolidadas em data anterior à de 27 de março de 2019, de acordo com a Lei nº 19 de 27 de março de 1989. Durante a vigência e com base na referida lei, poderão ser regularizadas as incorreções relativas à Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, vãos de Iluminação e Ventilação, Dimensões de Recuos e Altura.

O Poder Executivo tem autorização para aprovar projetos de regularização de edificações que em determinados itens técnicos contrariem os índices dispostos no Código de Obras e Plano Diretor, desde que enquadrados nas exigências legais estaduais e federais e que não causem prejuízos a terceiros e comunidade em geral.

A emissão da certidão do Habite-se ocorrerá após a aprovação de regularização, das adequações apontadas e dos pagamentos das taxas obrigatórias. A data de encerramento da obra informada no habite-se, deverá ser a data em que a obra realmente foi concluída, conforme documentos apresentados.

As edificações aptas a regularização administrativa, devem atender os requisitos elencados nos incisos do artigo 4º do presente Projeto de Lei. Atendido o artigo 4º, será analisado o projeto de regularização de edificações residenciais unifamiliares, mediante a apresentação dos documentos prelecionados nos incisos do artigo 5º da referida Lei. Da mesma forma, a análise do projeto de regularização e das edificações que abrigam finalidades multifamiliares, industriais e comerciais, que deverá atender o artigo 4º e apresentar documentação elencadas nos incisos do artigo 6º da referida Lei.

Os documentos apresentados, deverão ser protocolizados, no mínimo, em duas vias e organizados em pastas, não poderá ter rasuras, podendo ocorrer substituição das plantas, na primeira análise do processo é facultada a apresentação de uma via do projeto, e ainda, as edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento.

O Município ainda poderá exigir a apresentação de documentação técnica complementar ou licenças expedidas por outros órgãos. Passeio público deverá estar de acordo aos padrões municipais e normas de acessibilidade. Edifícios públicos ou provados destinados ao uso coletivo deverão ser acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. A regularização de edificações não residenciais, não substitui o alvará de funcionamento, o qual deverá ser solicitado junto ao setor competente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS

Na irregularidade em aberturas existentes a uma distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) paralela à divisa ou a distância inferior a 0,75 m perpendicular à divisa, o proprietário deverá anexar Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como a cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido, se não apresentar o Termo de Anuência, poderá eliminar a abertura e solicitar nova regularização do imóvel, não cumprindo as duas hipóteses, o imóvel não será regularizado, emitindo notificação por parte do setor de fiscalização. O artigo 12 da presente Lei, elenca em seus incisos as edificações que não são passíveis de regularização.

Para ocorrer as regularizações, o Município deverá exigir medidas compensatórias e mitigatórias, objetivando melhorar a sustentabilidade do território urbano. Medidas mitigatórias são para melhorar a qualidade do próprio imóvel e o entorno, já as medidas compensatórias é o pagamento da multa pecuniária, investimento em projetos de qualificação ou revitalização.

As edificações irregulares que não tem projeto aprovado pelo Município ou foram construídas em desacordo com o alvará emitido, aplica-se multa conforme a área total construída, imóvel industrial 3% (três por cento) da URM por m², imóvel residencial ou comercial 4% (quatro por cento) da URM por m². O prazo para pagamento da multa será de 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da regularização do projeto, no pagamento a vista terá desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor.

No parcelamento terá prazo de até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, as parcelas não poderão ter valores individuais a 02 (duas) vezes ao valor da URM. No inadimplemento de 3 (três) parcelas consecutivas ou qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, o parcelamento será rescindido, independente de notificação judicial ou extrajudicial. Na exclusão do parcelamento, exige-se de forma imediata o cumprimento do crédito remanescente, sob pena de execução fiscal, o contribuinte deverá requerer o parcelamento.

A multa poderá ser convertida em execução de projetos de qualificação e revitalização urbana, a critério de uma comissão a ser criada com esta finalidade, que julgara a conveniência e oportunidade de conversão mediante decisão fundamentada.

O Município tem 60 (sessenta) dias para analisar, deferir ou indeferir o requerimento de regularização, ficando suspensa a contagem com a solicitação de complementações. Após a análise e emissão do parecer técnico o interessado terá 90 (noventa) dias para retornar com as solicitações atendidas ou o processo será arquivado. Cabe à Secretaria de Gestão e Finanças a operacionalização do processo de regularização. Toda a regularização implicará em cadastramento municipal para cobranças de impostos e taxas. A Lei terá vigência em 02 (dois) anos a contar de sua publicação.

O presente Projeto de Lei do Legislativo propõe normas de regularização administrativa das construções já edificadas no Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS**

Nos termos do art. 30, incisos I, II e VIII da Constituição Federal, competirá aos municípios os seguintes termos:

Art. 30 – Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

O artigo 182 da Constituição, por sua vez, prevê que o Poder Público Municipal estabelecerá as diretrizes do ordenamento urbano visando garantir o bem-estar de suas habitantes, in verbis:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Conforme consta na Constituição Federal, foi designada aos municípios a competência para ordenar seu território e dispor sobre as condições para o exercício de determinadas atividades visando atender o interesse da população local.

No âmbito local, a Lei Orgânica Municipal assim prevê:

Art. 130 - O Município estabelecerá, em Lei, o seu zoneamento urbano, bem como as normas para edificações e loteamento urbanos ou para fins de urbanização, atendidas as peculiaridades locais e a legislação Federal pertinente.

Art. 72 – Compete privativamente ao Prefeito:

(...).

XXV - aprovar projetos de edificações e planos de loteamento, arruamentos, desmembramento e zoneamento urbano ou para fins urbanos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
BARÃO - RS

Dentro deste tema, a regularização de construções já edificadas sem a aprovação do Município é crucial para promover a ordenação urbana e garantir a segurança e qualidade de vida do cidadão.

De acordo com Hely Lopes Meirelles:

“A polícia das construções efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano.” (MEIRELLER, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. 18 ed. São Paulo, Malheiros, 2017. p. 519).

Uma vez que o Município define as regras de uso e ocupação de uma determinada área de terra da cidade, conferindo-lhe a destinação adequada às características populacionais, sociais, econômicas e ambientais, o proprietário da área incorpora o direito de construir de acordo com aquelas normas, restando ao Município apenas reconhecer este direito.

A regularização administrativa das construções já edificadas, demonstra um comprometimento com a inclusão social, respeitando os direitos dos cidadãos, proporcionando a oportunidade de regularizar suas moradias de maneira justa. A regularização também proporcionará um impacto positivo na legalidade, segurança, desenvolvimento sustentável e regularização fiscal.

Assim, o Poder Legislativo tem prerrogativa para propor Projeto de Lei, conforme artigo 142, inciso I do Regimento Interno, que dispõe sobre o Programa de Regularização Administrativa das Construções já edificadas no Município de Barão.

Assim, salvo melhor juízo, o presente Projeto de lei atende aos requisitos legais quanto a proposição e a matéria, portanto esta assessoria, após análise, **OPINA pela Legalidade e Constitucionalidade do mesmo**, tendo em vista que estão de acordo com a previsão da Lei de Responsabilidades Fiscal e a lei Orgânica Municipal, estando apto a ser analisado pelos Nobres Vereadores da Comissão para a análise e pertinência do presente projeto de Lei.

É o parecer.

Barão/RS, 20 de maio de 2024.

Elisane Maciel Silva
OAB/RS 96.540