

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

LEI COMPLEMENTAR Nº. 156, DE 31 DE AGOSTO DE 2010.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES NO MUNICÍPIO DE BENTO
GONÇALVES.**

Prefeito Municipal de Bento Gonçalves,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam criados critérios para regularização de construções no Município de Bento Gonçalves.

Art. 2º Para efeitos de aplicação da presente Lei, entende-se por:

I – obras existentes: aquelas que estejam totalmente concluídas (100%), em condições de serem habitadas ou, já lotadas no cadastro imobiliário do Município, antes da aprovação e sanção da presente Lei;

II – obras em construção: aquelas que estejam com a cobertura (telhado), totalmente concluído (100%), antes da aprovação e sanção desta Lei.

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, será aplicada a ATAR (Área de terreno adicional referencial) prevista no art. 288, § 2º, da Lei complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, que representa uma área referencial necessária para sanar a irregularidade adicional ao lote original.

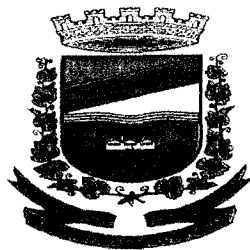
§ 1º O valor do metro quadrado da ATAR será aquele que é usado para estimativa fiscal de pagamento de ITBI no Município, para a zona onde o prédio se situa.

§ 2º O pagamento dos valores poderá ser em dinheiro pelo valor apurado, ou por imóveis de interesse do Município, de valor equivalente ao devido, por avaliação feita por técnico do IPURB, independente de metragem quadrada.

Art. 4º São passíveis de regularização as obras:

I - cujos terrenos possuam matrícula do Registro de Imóveis em nome do proprietário ou responsável;

II - que apresentem condições mínimas de habitabilidade;



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

III - que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no título de propriedade.

Art. 5º Serão passíveis de Regularização de obras na Bacia de Captação:

I – Faixa 1 – De 0 a 15 metros do arroio -

a) mediante estudo caso a caso, todas as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente Lei, serão regularizadas, e os imóveis não edificados, serão indenizados, tudo mediante Termo de Ajustamento, independentemente de taxas, índices de recuos. Nenhuma outra edificação poderá ser construída nesta faixa.

II – Faixa 2 – De 15 a 30 metros do arroio –

a) Mediante estudo caso a caso, todas as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente Lei, poderão ser regularizadas, independentemente de taxas, índices de recuos; e os demais poderão construir obras novas nessa faixa, seguindo procedimentos normais de aprovação de projetos, obedecendo taxas, recuos e índices da respectiva Zona (ZPM1 e ZPM2), todos mediante assinatura Termo de Ajustamento.

III – Faixa 3 – De 30 a 50 metros do arroio –

a) as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente lei poderão ser regularizadas independente de taxas, índices e recuos; e poder-se-á construir obras novas nessa faixa seguindo procedimentos normais de aprovação de projeto, obedecendo taxas, recuos e índices da respectiva Zona (ZPM1 e ZPM2);

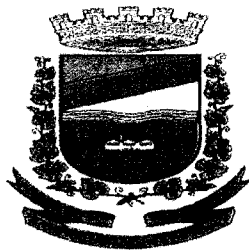
IV – Faixa 4 – De 50 a 100 metros do Arroio –

a) todas as edificações que já estiverem construídas completamente e/ou iniciadas até a data de aprovação da presente lei poderão ser regularizadas independente de taxas, índices e recuos; e as obras novas nessa faixa seguindo procedimentos normais de aprovação de projeto, obedecendo taxas, recuos e índices da respectiva zona (ZPM1 ou ZPM2).

Tudo em conformidade com o CONAMA.

Parágrafo único - As faixas 2, 3 e 4 possuem os mesmos critérios, somente diferenciadas em função do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta). Quanto mais próximos ao arroio, mais influência sobre o mesmo a edificação e a ocupação de terras possuem, sendo assim, o TAC deverá ser diferente para cada faixa, quanto mais afastado do arroio menor o TAC.

Art. 6º Nas obras que estejam em litígios judiciais, sua regularização dependerá de pagamento pelo proprietário das custas e honorários



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

do mesmo. Em nenhuma hipótese o Município pagará honorários do advogado da parte diversa nem ressarcirá eventuais custas pagas relativas ao processo.

Art. 7º Fica autorizada a regularização das obras que atendam aos itens constantes no art. 4º e 5º da presente Lei.

Art. 8º Caso seja constatada mais de uma irregularidade, devem-se somar os valores de cada item para chegar ao valor a ser pago.

Art. 9º A regularização deverá ser feita de uma única vez, considerando todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor.

Art. 10 Se a obra infringir o direito de vizinhança, a regularização dependerá da autorização expressa dos vizinhos limítrofes ao imóvel irregular, reconhecidas suas assinaturas em Cartório.

Art. 11 Os recursos financeiros provenientes da regularização por esta Lei, serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado, previsto na Lei Municipal nº 4.520 de 05 de março de 2009.

Art. 12 A regularização será voluntária.

Art. 13 A regularização voluntária dar-se-á mediante requerimento do proprietário, a ser protocolado no prazo de vigência desta Lei, acompanhado do respectivo projeto, identificando de forma clara, em diferentes cores, a área a regularizar.

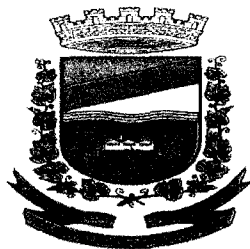
Parágrafo único – Quando o proprietário requerer a regularização voluntária terá o prazo para conclusão do processo de 24 meses.

Art. 14 Quando a fiscalização do IPURB notificar à respeito de irregularidades na obra e o proprietário não tiver requerido a regularização, este será notificado, mas terá sua regularização com trâmites de voluntária.

Art. 15 A regularização será concedida através de aprovação do Projeto pelo IPURB, que realizará os cálculos dos valores a serem recolhidos junto à Secretaria de Finanças, destinando-o ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado.

Art. 16 O pagamento dos valores poderá ser efetuado:

I- Com parcelamento de 12 (doze) meses independente do total da área construída.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Parágrafo único – Nos parcelamentos de pagamentos incidirá correção pelo Índice Geral de Preços (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo.

Art. 17 Efetuado o pagamento do valor integral referido no art. anterior, será fornecido o alvará para obras em andamento, ou o habite-se nos casos em que a obra esteja totalmente finalizada. Neste último caso, o interessado deverá pagar as taxas normais em vigor no Município, além do valor da ATAR para sua regularização.

Art. 18 As obras que estejam edificadas de acordo com os padrões urbanísticos e técnicos, mas que não possuem alvará ou habite-se, ou ambos, terão prazo de 12 meses a partir da publicação desta Lei, para serem regularizadas voluntariamente.

Art. 19 A solicitação de regularização deverá ser acompanhada de toda a documentação necessária ao licenciamento de obras, incluindo ART de profissional habilitado e laudo técnico atestando as condições da construção. Não estão isentas de EIV, licenciamentos ambientais, PPCI ou análise referente a patrimônio histórico, quando couber, e outros documentos técnicos necessários, bem como, a localização do imóvel, situação em relação ao arroio e ainda, as medidas existentes entre a edificação e o arroio.

§ 1º Todas as plantas técnicas devem apresentar no selo o assunto, regularização, citando o número desta Lei.

§ 2º Deverão ser apresentadas as partes já aprovadas nas plantas, sem necessidade de detalhamento, informando número de alvará/habite-se, com diferenciação com cores e legendas previstas no Código de Edificações.

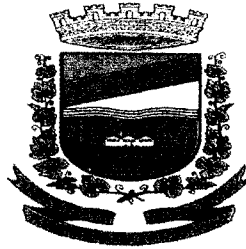
§ 3º Será exigido redimensionamento ou adequação de tratamento de efluentes quando for o caso.

Art. 20 Em caso de condomínio, a regularização de áreas depende de autorização expressa dos condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

Art. 21 Toda regularização implicará no posterior cadastramento municipal, e os valores de IPTU e taxas relativas ao imóvel serão lançadas com a nova base de cálculo no ano seguinte e subsequente.

Art. 22 No caso de regularização de áreas não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

Art. 23 Revogam-se as Disposições em contrário, em especial o Decreto nº 7.085 de 05 de janeiro de 2010.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, aos trinta e um dias do mês de agosto de dois mil e dez.

ROBERTO LUNELLI
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se


Simone Azevedo Dias Flores
Procuradora-Geral do Município

Registrado (a) as fls. 005
e publicado (a)
Em 31 / 08 / 2010

Processo nº 7.131, de 06-07-2010