



PROJETO DE LEI Nº 032/2017, DE 22 DE MAIO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no Município de Jijoca de Jericoacoara e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA, no Estado do Ceará, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - As obras ou outras edificações quaisquer, em andamento ou concluídas até a data da promulgação desta Lei, erigidas em desconformidade com o disposto na legislação municipal, poderão ser regularizadas pelo Poder Público.

§ 1º - Os responsáveis ou proprietários deverão requerer a regularização prevista no *caput* deste artigo à Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara, junto à Secretaria de Infraestrutura e Planejamento.

§ 2º - Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e no Código de Obras e Posturas, desde que:

- I – Não afetem a ordem urbanística em geral;
- II – Não causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio cultural;
- III – Obedeçam aos requisitos mínimos de adequação previstos nesta lei.

§ 3º - Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, os imóveis, construções ou benfeitorias deverão estar interligados à rede pública de esgoto existente ou, caso não exista rede de esgoto, possuir fossa séptica e sumidouro.

§ 4º - Para a regularização da obra será observada a legislação vigente.

§ 5º - A comprovação da data do início da obra poderá ser feita através da apresentação de documento público vinculado à obra que contenha data de expedição ou exaramento ou também, por meio do laudo técnico tratado no inciso IV do artigo 2º da presente Lei.



CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 2º - O pedido de regularização deverá ser instruído, através de Processo Administrativo, com os seguintes documentos:

I – Requerimento;

II – Cópia simples do RG e do CPF ou CNPJ e Contrato Social do proprietário do imóvel;

III – Comprovante de propriedade ou da posse do imóvel, devendo a propriedade ser comprovada através da matrícula atualizada do bem com data não superior a 90 (noventa) dias, já a posse poderá ser comprovada por qualquer documento idôneo com firma reconhecida;

IV – Laudo técnico das condições do imóvel elaborado por responsável técnico, caso não exista Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de execução da obra;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de Regularização da Obra e do Laudo Técnico;

VI – Plantas de situação (escala 1:500) e localização (escala 1:250) em 02 (duas) vias, com indicações:

- a) Orientação Norte;
- b) Da área do lote;
- c) Dos afastamentos das esquinas;
- d) Das dimensões dos passeios públicos;
- e) Dos índices urbanísticos do imóvel – Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade, altura máxima, recuo frontal, recuo lateral e de fundos;
- f) Da área construída;

VII - Plantas baixas arquitetônicas e sanitárias, em 02 (duas) vias, exceto as residências unifamiliares de área menor ou igual a 50,00m².

Parágrafo único – No ato do protocolo será emitida a taxa de expediente.

Art. 3º - Analisado o processo administrativo e estando o mesmo apto ao deferimento, a Secretaria de Infraestrutura e Planejamento expedirá a multa compensatória tratada no artigo 5º.



Art. 4º - As obras irregulares serão classificadas em três categorias:

I – Obras sem documentação: Obras construídas de acordo com os padrões urbanísticos e técnicos, porém sem alvará de construção ou habite-se;

II – Obras em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos: Obras que, além de irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com o Plano Diretor ou o Código de Obras e Posturas ou ambos;

III – Obras que estejam *sub judice* em ações relacionadas à Municipalidade e em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos.

Parágrafo único - Após o cumprimento das determinações, acompanhado do comprovante de pagamento da multa anexa ao mesmo processo, será emitido o Alvará da Obra, acompanhado da respectiva Taxa de Execução de Obras prevista no Código Tributário do Município.

CAPÍTULO III **DA MULTA**

Art. 5º - Para obras irregulares, o Poder Público emitirá uma multa compensatória (M) sobre a área a regularizar, calculada por metro quadrado e obedecerá a seguinte fórmula:

1. $M = A \times UFIRM \times m$

Onde:

M = Valor da Multa;

A = Área a Regularizar;

UFIRM = Unidade Fiscal de Referência do Município;

m = modificador

2. Tabela de Modificadores de valor (m):

A – Não existe alvará de construção = 1,25;

B – Obra executada em desacordo com o projeto aprovado = 1,25;

C – Não respeitou a taxa de permeabilidade = 1,00;

D – Não respeitou a taxa de ocupação = 1,00;

E – Não respeitou o índice de aproveitamento = 1,00;

F – Não respeitou os recuos = 1,00;

G – Não obedeceu ao Código de Obras e Posturas = 1,00;

H – Área Irregular igual ou superior a 500,00m² = 2,00;



- I – Obra com notificação = 1,00
- J – Obra com auto de infração = 1,50;
- K – Obra embargada = 2,50.

§ 1º - Considera-se área irregular toda área construída sem a devida licença/alvará da Prefeitura.

§ 2º - O valor da UFIRM será o vigente no ato do requerimento.

§ 3º - A multa será emitida em até 30 (trinta) dias após o deferimento do pedido de regularização.

§ 4º - As multas com vencimento em até 30 (trinta) dias após o lançamento, em parcela única, terão desconto de 20% (vinte por cento).

§ 5º - As multas com vencimento em até 60 (sessenta) dias após o lançamento, em parcela única, terão desconto de 10% (dez por cento).

§ 6º - As multas poderão ser parceladas em até 12 (doze) vezes, sem desconto, com a primeira parcela com vencimento em até 30 (trinta) dias.

§ 7º - As multas poderão ter descontos superiores aos citados nos §4º e §5º ou acréscimo a critério da Comissão Técnica da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento, desde que observados as atenuantes ou agravantes e as peculiaridades de cada obra.

§ 8º - O modificador será o somatório dos valores descritos no item 2 (Tabelas de Modificadores de valor) deste artigo.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS QUE ESTEJAM “SUB JUDICE” EM AÇÕES RELACIONADAS À MUNICIPALIDADE

Art. 6º - Para as obras irregulares que estejam “sub judice” em ações relacionadas à execução das mesmas, quando o Município for parte, o Poder Público Municipal poderá efetuar a regularização e a retirada do processo judicial, desde que haja acordo entre as partes e o executado arque com todas as custas judiciais e honorários advocatícios.

§ 1º - Para a regularização das obras “sub judice”, será emitida uma multa compensatória, obedecendo a fórmula citada no artigo 5º.

§ 2º - As regras deste capítulo não se aplicam às obras com sentença transitada em julgado.



CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º - A vistoria do projeto de regularização de obra será realizada pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento.

Art. 8º - A regularização das obras será aprovada pelo Secretário de Infraestrutura e Planejamento, que se servirá de seus servidores efetivos para fins de emissão de parecer técnico.

Parágrafo único - Caberá à Procuradoria Geral do Município, quando solicitada, emitir parecer jurídico quanto aos aspectos jurídicos do pedido de regularização da obra, opinando quanto à possibilidade ou não de acatamento do pedido.

Art. 9º - Nenhuma obra regularizada poderá ser ampliada em desacordo com o Plano Diretor e Código de Obras e Posturas do Município de Jijoca de Jericoacoara.

Art. 10 – Após a emissão do Alvará da Obra, o interessado deverá requerer o Habite-se, observando o procedimento disposto no Código de Obras e Posturas e Código Tributário do Município.

Parágrafo único – Para edificações que desrespeitaram a altura máxima ou a quantidade de pavimentos permitidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a multa do artigo 5º será multiplicada por 3,00 (três) e o Habite-se terá validade de 10 (dez) anos.

Art. 11 – Ficam excluídas do processo de regularização disciplinado por esta Lei as edificações que:

I – estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II – edificações sem propriedade e/ou posse comprovada;

III – As obras que estejam situadas em área de preservação permanente e em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

VI – estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em Lei;

V – Obras que ofereçam riscos para os moradores e vizinhos, constatado no laudo técnico;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
JIJOCA DE JERICOACOARA**
Adm: AMAMOS E CUIDAMOS

Art. 12 – A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível para o deferimento ou indeferimento do pedido.

Art. 13 – Ficam isentos do pagamento da multa estipulada na presente Lei, os imóveis cujo tempo de conclusão da obra for datado de período anterior ao ano de 2009, assim como os cidadãos que estejam inscritos em programas sociais e/ou assistenciais dos governos Federal, Estadual ou Municipal.

Art. 14 – Ficam consideradas revogadas a Lei Municipal nº 370/2013 de 05 de novembro de 2013, a Lei Municipal nº 399/2014 de 26 de agosto de 2014 e a Lei Municipal nº 433/2015 de 19 de novembro de 2015.

Art. 15 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA, aos 22 de maio de 2017.


LINDBERGH MARTINS
Prefeito Municipal