



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

MENSAGEM EM REF. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº067/2022, DE 26 DE OUTUBRO DE 2022.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.**

Estamos encaminhando a esta Casa Legislativa, para apreciação e aprovação em caráter de **URGÊNCIA URGENTÍSSIMA**, o incluso **Projeto de Lei Complementar nº 067/2022**, que **DISPÕE SOBRE PROGRAMA DE TRANSIÇÃO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Projeto de Lei a que se refere dispõe sobre a regularização das edificações irregulares no Município de Jijoca de Jericoacoara e adota outras providências, considerando que o Município de Jijoca de Jericoacoara possui há mais de 13 anos Plano Diretor Participativo e está em tramitação a revisão e elaboração de um novo Código de disciplinamento urbanístico, além que a municipalidade no ano de 2009 quando foi promulgado a legislação do Plano Diretor Participativo não foi observado as construções já existentes e consolidadas, bem como o diagnóstico de dezenas construções irregulares que por sua natureza inviabiliza o desfazimento ou a demolição pelo poder de polícia.

Na certeza da apreciação e aprovação do referido projeto, agradecemos antecipadamente aos Ilustres Vereadores, com as considerações de estilo.

Sendo o que nos apresenta para o momento, aproveitamos o ensejo para protestar votos de estima e respeito, solicitando, desde logo, que sejam estendidos nossos agradecimentos aos demais Pares dessa Ínclita Casa de Leis.

Atenciosamente,


LINDBERGH MARTINS
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 067/2022, DE 26 DE OUTUBRO DE 2022.

DISPÕE SOBRE PROGRAMA DE
TRANSIÇÃO URBANÍSTICO DO
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CONSIDERANDO que o Município de Jijoca de Jericoacoara possui há mais de 13 anos Plano Diretor Participativo e está em tramitação a revisão e elaboração de um novo Código de disciplinamento urbanístico;

CONSIDERANDO que a municipalidade no ano de 2009 quando foi promulgado a legislação do Plano Diretor Participativo não foi observado as construções já existentes e consolidadas, bem como o diagnóstico de dezenas construções irregulares que por sua natureza inviabiliza o desfazimento ou a demolição pelo poder de polícia.

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 notificadas ou outras edificações quaisquer concluídas até a data da promulgação desta Lei, erigidas em desconformidade com o disposto na legislação municipal, mediante análise criteriosa técnica de possibilidade, poderão ser regularizadas pelo Poder Público.

§1º. Os proprietários deverão requerer a análise da possibilidade de 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. Obedeçam aos requisitos mínimos de adequação previstos nesta lei;
- II. Não afetem áreas públicas;
- III. Não afetem a segurança pública;
- IV. Não causem danos ao patrimônio cultural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

§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, bem como o recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN da obra.

§5º. A comprovação da data do início da obra poderá ser feita através da apresentação de documentos públicos vinculado à obra que contenha data de expedição ou exaramento ou também, por cadastro imobiliário do município da área construída.

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 com o pagamento do ITBI (caso se aplique);
- IV. Laudo técnico de responsabilidade das condições do imóvel elaborado por responsável técnico;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Parágrafo Único. No ato do protocolo será emitida a taxa de expediente, que deverá ser paga para o prosseguimento da análise.

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 art. 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:

$$1. M = F$$

Onde:

M = Valor da Multa;

F = Fator de referência da irregularidade (2,0% a 5,0%) sobre o valor de avaliação do imóvel, mediante laudo técnico de avaliação mercadológica emitida pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento, considerando os critérios abaixo, desde que observados as atenuantes ou agravantes e as peculiaridades de cada obra.

- 1 - Não existe alvará de construção;
- 2 - Obra executada em desacordo com o projeto aprovado;
- 3 - Não obedeceu ao Código de Obras e Posturas;
- 4 - Obra com notificação;
- 5 - Obra com auto de infração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

- 6 - Obra embargada;
- 7 - Não respeitou os recuos;
- 8 - Não respeitou a taxa de ocupação;
- 8.1 - Não respeitou o índice de aproveitamento;
- 8.2 - Não respeitou a taxa de permeabilidade;
- 9 - Para edificações que desrespeitaram a altura máxima ou a quantidade de pavimentos permitidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

§2º. A multa será emitida em até 30 (trinta) dias após o deferimento do pedido de regularização.

§3º. As multas com vencimento em até 30 (trinta) dias após o lançamento, em parcela única, terão desconto de 20% (vinte por cento).

§4º. As multas com vencimento em até 60 (sessenta) dias após o lançamento, em parcela única, terão desconto de 10% (dez por cento).

§5º. As multas poderão ser parceladas em até 12 (doze) vezes, sem desconto, com a primeira parcela com vencimento em até 30 (trinta) dias.

§6º. 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, mediante compensação ambiental.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

§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 utilizará da equipe técnica 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 e com a consequente quitação da multa previsto no art.5º, o interessado deverá requerer o Habite-se, observando o procedimento disposto no Código de Obras e Posturas e Código Tributário do Município.

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.
- IV. 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.

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 de proprietários que estejam inscritos em programas sociais e/ou assistenciais dos governos Federal, Estadual ou Municipal e que nele residam.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Art. 14. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, com vigência limitada à vigência do novo Plano Diretor Participativo.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA, aos 26 de outubro de 2022.


LINDBERGH MARTINS
Prefeito Municipal

