

PROJETO DE LEI N° 0045

Institui o Programa Conquista Legal que estabelece normas gerais para regularização de edificações existentes concluídas, que estejam em desacordo com a legislação vigente no Município de Vitória da Conquista e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Capítulo I
DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º O Programa Conquista Legal instituído pela presente lei estabelece normas gerais para regularização de edificações já concluídas que estejam em desacordo com a legislação municipal que disciplina o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações, bem como com as legislações correlatas, desde que as irregularidades não comprometam a segurança, o sossego e a saúde dos transeuntes, do proprietário e/ou dos seus vizinhos.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela cuja obra se encontre com paredes erguidas e cobertura executada, requisitos que deverão ser comprovados mediante vistoria ou comprovante do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

§ 2º Os critérios estabelecidos para análise e aprovação de projetos de regularização de edificações concluídas de que tratam esta lei se aplicam tanto às construções realizadas em desacordo com o projeto aprovado pelo órgão municipal competente quanto às edificações realizadas sem prévia autorização da administração municipal.

§ 3º Os proprietários de imóveis nos quais hajam edificações irregulares e/ou clandestinas, concluídas poderão requerer as respectivas regularizações, nos termos desta Lei.

Art. 2º Não poderão ser regularizadas com base nesta lei as edificações:

- I. situadas sobre parcelamentos irregulares do solo e/ou em logradouros públicos não oficializados;
- II. localizadas em logradouro ou terreno público não cedido nem permitido sua ocupação por nenhuma forma;
- III. que se encontrem em faixa não edificável, junto a rios, córregos, fundo de vales, faixas de domínio das rodovias Estaduais e Federais, conforme a legislação vigente;
- IV. situadas em Área de Preservação Permanente (APP);
- V. que se originem de ocupações de terrenos públicos ou particulares;
- VI. situadas em terrenos particulares nos casos em que a construção tenha invadido a faixa de previsão de alargamento viário;
- VII. que se encontrem em discussão judicial e/ou administrativa, até a decisão final do processo.

Art. 3º Poderão ser regularizadas as edificações que se encontrem nas seguintes situações:

- I. com os coeficientes de aproveitamento (CA), de ocupação (CO) e de permeabilidade (CP), com os parâmetros superiores aos previstos para a zona de uso;
- II. que não tenha obedecido aos recuos frontais, laterais ou fundos, mínimos obrigatórios;
- III. que não tenha vagas de garagens;
- IV. Construídas sem prévia existência de projeto e de respectivo alvará ou em discordância com estes;
- V. que não atendam aos parâmetros técnicos de uso e ocupação do solo.

Capítulo II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 4º O requerimento de regularização do imóvel deverá ser formulado pelo interessado perante a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. requerimento, cujo modelo poderá constar em regulamento a ser expedido pelo Poder Executivo a critério deste.

- II. cópia do documento do Imóvel registrado no Cartório de Imóveis e Hipotecas;
- III. cópia do Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do proprietário;
- IV. cópia da Certidão Negativa de Débito Municipal (CND) do imóvel;
- V. cópia do CNPJ - Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal, quando for o caso;
- VI. cópia do Contrato Social caso o requerimento de regularização seja formulado por Empresa;
- VII. cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável pelo levantamento cadastral;
- VIII. 02 Plantas de Localização do imóvel em croquis, em escala que permita o reconhecimento e a localização da área onde será realizado o empreendimento ou atividade;
- IX. 03 Plantas de Situação nas escalas de 1:100 ou 1:200, contendo as seguintes informações:
 - a) limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios;
 - b) orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao verdadeiro;
 - c) o sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia;
 - d) localização dos elementos naturais existentes: cursos d'água, águas correntes, dormentes, reservatórios, nascentes, cursos naturais de escoamento das águas superficiais e espécies e porte da vegetação existente;
 - e) Indicação dos vizinhos, podendo ser informando um dos casos, ou seja, pode ser os números dos lotes, os números de portas, a atividade ou natureza da obra quando existir ou indicar terreno vazio quando for o caso;
 - f) Indicação do tipo de uso predominante a que o empreendimento se destina;
 - g) delimitação da edificação, no terreno, devidamente cotada, e respectivos recuos;
 - h) coeficiente de aproveitamento – Ca;
 - i) coeficiente de ocupação – Co e de permeabilidade do terreno – Cp;
 - j) área construída total e por pavimento;
 - k) área ocupada, área do terreno e área permeável;
 - l) área construída para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;
 - m) Indicação da área livre;

n) número de unidades imobiliárias especificadas segundo o uso;

o) gabarito de altura da edificação e número de pavimentos.

X. 02 Plantas baixa dos diversos pavimentos, na escala 1:50 ou outra compatível;

XI. 02 Plantas das Seções ou cortes longitudinais e transversais, na escala de 1:50 ou outra compatível, com indicação obrigatória do perfil do terreno e do meio-fio;

XII. Plantas de elevação de fachada na escala 1:50 ou outra compatível;

§ 1º As escalas métricas referidas nos incisos anteriores, poderão ser substituídas por outra mais compatível com as dimensões do empreendimento projetado, sem prejuízo da clareza das peças gráficas, para perfeito entendimento do projeto.

§ 2º Na peça gráfica, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada margem de erro de 10% (dez por cento).

§ 3º A planta de localização e de situação deverão ser apresentadas em separado das demais peças gráficas.

§ 4º Os documentos técnicos e as plantas requeridos serão apresentados impressos e somente as plantas de localização e de situação em meio magnético;

§ 5º As plantas baixas deverão indicar a designação de cada compartimento da edificação com suas dimensões e área;

Art. 5º Para a representação gráfica dos projetos, deverão ser utilizados material e técnica adequados, observadas as normas da ABNT para desenho e as cópias deverão ter a clareza necessária ao perfeito entendimento do projeto.

Art. 6º Nenhuma peça gráfica poderá apresentar emendas ou rasuras que alterem o projeto, admitindo-se correções em tinta vermelha, descritas, datadas e assinadas pelo autor do projeto.

Art. 7º Cada prancha componente do projeto conterá legenda, no canto inferior direito, devendo constar, obrigatoriamente:

- I. A natureza e o local da obra;
- II. O nome do proprietário;
- III. A designação da folha ou prancha e seu número;
- IV. A escala;
- V. A indicação ou número do pavimento;

VI. O nome do responsável pelo projeto e do responsável pela execução da obra.

Parágrafo único. Todas as folhas ou pranchas serão assinadas pelo proprietário, pelo autor e pelo executor da obra, com as respectivas identificações profissionais.

Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º As taxas cobradas para regularização, são as previstas no Código Tributário Municipal;

Parágrafo único – Não haverá nenhum tipo de isenção de tributos para regularização das obras de que trata esta lei, salvo exceções expressamente prevista no Código Tributário Municipal.

Art. 9º O requerente terá o prazo no máximo de 02 (dois) anos após a aprovação do pedido de regularização para requerer o *habite-se*, sob pena de caducidade do processo de regularização.

Art. 10 O projeto de instalações contra incêndio e pânico será exigido no momento em que for requerido o alvará de funcionamento de acordo com a exigência de cada atividade, quando for o caso de seu funcionamento.

Art. 11 As atividades sujeitas ao licenciamento ambiental e vigilância sanitária serão exigidas na solicitação do alvará de funcionamento.

Art. 12 O Poder Executivo Municipal, divulgará por todos os meios de comunicação, os benefícios referidos na presente Lei e fará ser cumprida em toda sua magnitude.

Art. 13 O Município expedirá o Alvará de regularização, no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 14 A critério do Poder Executivo Municipal poderá ser criada equipe de analistas de projetos para regularização das edificações decorrente desta Lei.

Art. 15 O poder Executivo Municipal, caso entenda necessário, poderá expedir decreto regulamentar com o fim de assegurar a fiel execução desta lei.

Art. 16 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e terá vigência no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogada por igual período, a critério do Poder Executivo Municipal.

Art. 17 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Plenário Vereadora Carmem Lúcia, 11 de junho de 2018.

