

LEI Nº 2377 DE 18 DE OUTUBRO DE 2005.

ALTERADA PELAS LEIS 2574/2007 e 2982/2011.

Cria o Fundo Municipal Para Preservação Ambiental – FUNDO VERDE, com a finalidade de aquisição de áreas destinadas a preservação ambiental, e outros investimentos urbanos e rurais, dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

PEDRO HENRIQUE BERTOLUCCI, Prefeito Municipal de Gramado, no uso de suas atribuições legais, **FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º Fica criado o Fundo Municipal Para Preservação Ambiental – FUNDO VERDE, cujos recursos serão destinados a adquirir, manter e incorporar ao patrimônio público municipal, áreas de terra situadas dentro do perímetro urbano ou rural, com a finalidade de preservação ambiental ou paisagística e ainda a criação de parques, praças e outros investimentos no espaço urbano e rural do Município de Gramado.

Art. 2.º Constituem recursos do FUNDO VERDE os provenientes da contrapartida financeira oferecida pela “outorga onerosa do direito de construir”, prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), dos valores que foram obtidos na regularização de obras existentes ou em construção, na forma estipulada na presente Lei.

§ 1.º Para fins de aplicação do disposto na presente lei, consideram-se “*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.

§ 2.º Para fins de aplicação da presente lei, consideram-se “*obras em construção*” aquelas que estejam com a cobertura, (telhado), totalmente concluído (100%), antes da aprovação e sanção da presente lei, quando notificadas pela fiscalização do Município.

§ 3.º Quando se tratar de obras com mais de um bloco, deverá ser analisado de forma independente cada um deles, para enquadramento conforme determina os §1.º e §2.º do artigo 2.º da presente lei.

Art. 3.º Os recursos de que trata o artigo 2.º da presente lei serão depositados em conta bancária específica e destinados, na proporção de; 40% (quarenta por cento) para aquisição, pelo Município, de áreas com a finalidade de preservação da cobertura florestal, ou de interesse paisagístico, dentro do perímetro urbano e rural com o objetivo de proteção ao

meio ambiente; 30 % (trinta por cento) dos recursos serão destinados para identificação e cercamento de áreas verdes existentes, manutenção, conservação e ampliação de áreas públicas destinadas a praças e parques, bem como melhoramento de passeios públicos e melhorias do mobiliário e equipamentos públicos urbano e comunitários a eles vinculados; 30% (trinta por cento) para manutenção e ampliação do cadastro de geo-processamento, fiscalização, palestras, melhoramento e aperfeiçoamento da legislação municipal, compra de veículos para fiscalização e equipamentos, bem como tudo que se relacione com o controle e preservação do espaço urbano e rural no Município de Gramado.

Art. 4.º A administração dos recursos do FUNDO VERDE será exercida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo e pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante emissão de parecer do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Secretaria do Meio Ambiente, mediante parecer do COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente), quando envolver o recebimento de imóveis como pagamento ou, aquisição por parte do Município, de áreas verdes destinadas à preservação ambiental ou paisagística, previstas no artigo 1.º da presente lei.

Art. 5.º A Secretaria Municipal da Fazenda manterá os controles contábeis de movimentação dos recursos do FUNDO VERDE, como também realizará a prestação de contas dos recursos aplicados, observando o disposto na Lei nº 4.320/64 e Lei Complementar 101/2000.

Art. 6.º O pagamento dos valores obtidos, conforme art. 2.º, deverá ser:

I – parcelado em até 12 (doze) meses, quando se tratar de obra com área total construída inferior a 70,00m², inclusive e prédios destinados a indústrias, comércio ou que de alguma forma gerem empregos ou que tenham um caráter social.

II - parcelado em 06 vezes; quando se tratar de obra com área total construída superior a 70,00 m² e inferior a 250,00 m², inclusive.

III – a vista, quando se tratar de obra com área total construída superior a 250,00 m².

IV – em casos especiais definidos pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado poderá o Município adotar critérios diferentes dos previstos nos incisos I, II e III, mas sempre respeitando o previsto no parágrafo único do presente artigo, bem como o limite máximo de parcelamento de 24 (vinte e quatro) meses.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos I e II e IV, do art. 6.º, deverá ser oferecida garantia do pagamento, mediante assinatura de Títulos Extrajudiciais, do valor total, em favor do Município, a seu critério, aplicando-se a correção sobre as parcelas, bem como os juros, ambos previstos no Código Tributário do Município de Gramado vigente.

DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EXISTENTES OU EM CONSTRUÇÃO

Art.7.º Para efeito de aplicação da presente lei, fica criada a (ATAR) que representa uma “área imaginária”, que adicionada ao lote original de acordo com a zona em que se situe, permita sanar a irregularidade, conforme previsto no artigo 8.º, da presente lei.

Parágrafo único. O valor da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), será aquele constante na planta de valores do Município de acordo com a zona em que se situa.

Art. 8.º Fica autorizada a regularização das obras executadas em desacordo com os limites dos “requisitos urbanísticos” estabelecidos na Lei do Plano Diretor do Município de Gramado, na época de sua construção, quanto ao Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Dimensões de Recuos, Densidade Territorial e Altura, observada as seguintes condições:

§ 1.º A regularização que prevê o presente artigo, somente será permitida para obras que tenham sido concluídas ou que estejam em construção, conforme artigo 2.º, § 1º, 2º e 3º desta lei.

I - índice de aproveitamento: Se a obra foi executada com área superior, incluindo box e estacionamentos obrigatórios, pergolado, piscinas, quadras externas, deck e assemelhados do que à permitida pelo índice vigente para zoneamento em referência o proprietário ou responsável deverá adquirir Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), necessária para atender o Índice de Aproveitamento (IA) estabelecido pelo Plano Diretor para a respectiva zona de uso.

II – taxa de ocupação: Se a obra foi executada com taxa de ocupação maior, incluindo box e estacionamentos obrigatórios, pergolado, piscinas, quadras externas, deck e assemelhados, do que a permitida para zoneamento de referência, o proprietário ou responsável deverá adquirir Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), necessária para atender o percentual de Taxa de Ocupação (TO) exigida pela Lei do Plano Diretor para respectiva zona de uso.

III - densidade territorial: Se a obra foi executada com Densidade Territorial (DT), ou outro índice que vier a substituir a mesma, maior do que a permitida para o zoneamento de referência, o proprietário ou responsável deverá adquirir Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), necessária para atender o índice estabelecido pelo Plano Diretor para respectiva zona de uso.

IV - recuos obrigatórios: Se a obra foi executada em desacordo com os recuos obrigatórios previstos para o zoneamento de referência, incluindo box e estacionamentos obrigatórios, pergolado, piscinas, quadras externas, deck e assemelhados, o proprietário ou responsável deverá adquirir Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), necessária para atender as dimensões mínimas dos recuos estabelecidos na Lei do Plano Diretor para respectiva zona de uso com as seguintes ressalvas:

a) se tratando do recuo frontal se tiverem ocupando no máximo 20% (vinte por cento) do recuo previsto para o respectivo zoneamento.

b) se a obra ocupar mais do que 20% do recuo frontal poderá ser regularizada este percentual o restante, deverá ser demolida à custa do infrator antes da regularização.

c) onde houver abertura para as divisas, sejam elas laterais ou de fundos, deverá ser respeitada uma distancia mínima de 1,50m.

d) não poderão ser regularizados recuos, onde está previsto recuo viário ou outro motivo de interesse público.

V - altura e número de pavimentos: Se a obra foi executada com altura e ou o número de pavimentos superior daquela prevista na Lei do Plano Diretor, o proprietário ou responsável deverá adquirir Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), necessária para atender o exigido pela Lei do Plano Diretor, na respectiva zona de uso e, para o calculo da mesma, deverá ser considerada a área total do pavimento a regularizar.

§ 2.º A área do sub-telhado, nos termos previstos na Lei do Plano Diretor vigente, não é considerada na altura da edificação, portanto é passível de regularização a qualquer momento, mediante a compra da, Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR).

§ 3.º A área do sub-telhado, nos termos previstos na Lei do Plano Diretor vigente, poderá ser adquirida por ocasião da aprovação do projeto de construção, mediante a compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), desde que o adicional do Índice de Aproveitamento (IA), da respectiva zona, seja acrescido no máximo em 15% (quinze) por cento ao permitido.

Art. 9.º A regularização, prevista no presente art. 8.º e seus incisos, deverão ser feitos de uma única vez e, entende-se por isso, todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei do Plano Diretor do Município de Gramado e, em se tratando de obra aprovada e executada de acordo com uma legislação anterior, deverá ser levado em conta para regularização, apenas o que excedeu as restrições previstas na época, ficando estabelecido o critério de proporcionalidade, caso a obra tenha sido construída de acordo com mais de uma vigência de legislação.

Art. 10. Para regularização, conforme artigo 8.º, inciso IV, “*Recuos Obrigatórios*”, o cálculo da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), deverá ser observado a dimensão prevista para a respectiva zona de uso e o comprimento máximo da edificação, excluído-se as sacadas, desde que o uso do prédio seja exclusivamente residencial, no trecho onde se pretende regularizar o recuo e ainda;

Parágrafo único. Como penalidade pela não observância do Plano Diretor, no que diz respeito aos “*recuos obrigatórios*”, a área apurada da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), deverá ser multiplicada por 02 (dois).

Art. 11. A regularização, conforme incisos de I a V, do art. 8.º, será efetivada mediante a aquisição de Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), observando o que segue:

§ 1.º Mediante a outorga, pelo Município e aquisição pelo proprietário ou responsável de Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), pelos valores constantes na Planta de Valores de acordo com a zona em que o imóvel, cujo prédio a ser regularizado se situa.

§ 2.º Outra forma de pagamento, incluindo imóveis de interesse do Município, sempre respeitando a equivalência da Planta de Valores, na avaliação da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR) e no valor do imóvel a se dado em pagamento, ambos devem ter o mesmo valor, independente de suas áreas em m² (metro quadrado).

§ 3.º A compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), após a aquisição, dará direito ao proprietário do imóvel de regularizar todos os requisitos urbanísticos que por ventura estejam em desacordo com o Plano Diretor, conforme previsto nesta lei, no art. 8.º, observando o que prevê o inciso IV, itens a, b, c e d, deste mesmo artigo, sendo a área da mesma acrescida à área original do lote, somente para fins dos cálculos dos “requisitos urbanísticos”, conforme previsto na lei do Plano Diretor.

§ 4.º Se a construção for de madeira, ou de alvenaria simples para populações de baixa renda, de acordo com vistoria e parecer favorável do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, com mais de 05 (cinco) anos, lotadas no cadastro imobiliário do Município, deverá haver uma depreciação no cálculo do valor da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR) de 25% (vinte e cinco por cento) e para cada período de 05 anos, mais 25% (vinte e cinco por cento), tornando-se isenta após os 20 anos.

§ 5.º A aquisição da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), conforme art. 11.º, e sua conseqüente incorporação à área adicional do lote original “de forma fictícia”, será objeto de cobrança de IPTU, enquanto for usada para regularização de prédios de acordo com esta lei.

Art. 12. Nas obras a serem regularizadas, que tenham sido iniciadas após o ano de 2001, ou seja, após ter sido sancionada a Lei Municipal nº 1793/01, para serem regularizadas as obras deverão conter a área de preservação permanente bem como dispõe a lei.

§ 1.º Nas obras em que a área de preservação não condizer com o projeto aprovado, a mesma poderá ser remanejada no mesmo lote.

§ 2.º Quando o lote não dispuser de espaço suficiente para abranger a área de preservação como consta na Lei Municipal nº 1793/01, o proprietário deverá efetuar o pagamento dobrado do valor venal da metragem que deveria ter deixado de área de preservação de acordo com a lei citada.

DA REGULARIZAÇÃO VOLUNTÁRIA

Art. 13. A regularização voluntária dar-se-á mediante requerimento do proprietário ou responsável pela obra, a ser protocolado dentro do prazo máximo de seis (06) meses a contar da promulgação desta lei, com pedido de regularização conforme artigo 8.º, incisos I, II, III, IV e V, acompanhado do respectivo projeto, identificando de forma clara, em diferentes cores, o que se pretende regularizar.

§ 1.º A regularização será concedida somente através de parecer prévio favorável do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e do CONDEMA, nos casos previstos nesta lei e, observado o disposto na mesma, quanto ao valor a ser recolhido à Tesouraria do Município, bem como outras exigências legais aqui expostas.

§ 2.º Quando a regularização ocorrer mediante a entrega de um imóvel, com a finalidade de preservação ambiental, deverá ser concedida após emissão de parecer do COMDEMA, bem como outras exigências legais aqui expostas e ainda, após a outorga ao Município da escritura pública do imóvel a ser dado em pagamento, devendo ficar gravado na matrícula do mesmo a “origem da aquisição”.

DA REGULARIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 14. Se no prazo de seis (06) meses, referido no artigo 13, o proprietário ou responsável não tiver requerido a regularização da obra, assim que constatado pelo órgão responsável da Prefeitura, este será notificado da irregularidade existente, sendo concedido um prazo de trinta (30) dias para regularização voluntária.

Art. 15. Decorrido o prazo da notificação de que trata o artigo anterior, com ou sem manifestação do proprietário ou responsável, o expediente administrativo, devidamente instruído, será encaminhado ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado para deliberação.

§ 1.º No caso de emissão de parecer favorável por parte do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado para a regularização da obra, o valor, acrescido de eventuais multas ou penalidades devidas conforme determina a presente lei, será lançado em dívida em favor do Município, notificando-se o proprietário ou responsável para pagamento do débito no prazo de trinta (30) dias, nas condições previstas no art. 6.º, incisos I, II, III e IV da presente lei, aplicados no que couber os dispositivos constantes no Código Tributário Municipal.

§ 2.º Os valores devidos, em decorrência da **regularização compulsória**, deverão ter um acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) a título de multa, pela não observância das limitações dos “requisitos urbanísticos” previsto no Plano Diretor e pelo não interesse do infrator em adequar-se legislação vigente na época da construção.

Art. 16. Não ocorrendo o pagamento no prazo previsto no §1º, do art. 15, o valor devido, incluído as multas, será inscrito em dívida ativa do Município, para cobrança judicial

com os acréscimos legais, referente a horários advocatícios e outros, os quais serão revertidos ao Município.

§ 1.º Em sendo desfavorável, o parecer do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Gramado, à regularização da obra que não tenha atendido as limitações impostas pelos “requisitos urbanísticos” do Plano Diretor, esta será objeto de ação judicial “DEMOLITÓRIA” própria, sem indenização, sendo que todas as despesas decorrentes para o cumprimento da decisão judicial deverão ser suportadas pelo infrator.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. A regularização seja ela compulsória ou voluntária, somente será válida enquanto a edificação a ser regularizada existir, tornando-se extinta quando a obra for demolida, logo a Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), não poderá ser usada para uma nova edificação a ser construída sobre o lote.

§ 1.º Não serão permitidas obras de ampliação em prédios que tenham sido regularizados através da presente lei, que contrariem a legislação vigente.

§ 2.º Quando ocorrer à extinção da regularização, conforme art.17., não haverá, por parte do Município, nenhuma indenização dos valores pagos por ocasião da compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), nem de multas ou outros encargos previstos nesta lei a não ser o cancelamento da cobrança do IPTU, referente a mesma.

Art. 18. Nos casos de regularização de obra, concluída ou em construção, o HABITE-SE da mesma, será expedido pelo órgão responsável da Prefeitura, após a apresentação do termo de quitação do pagamento referente à compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR) efetuada para regularização, nos termos previstos no Código Tributário do Município.

§ 1.º O proprietário poderá requerer o HABITE-SE da obra referente ao projeto aprovado, desde que faça o encaminhamento do projeto de regularização para aquisição da Área de Terreno Adicional Referencial, (ATAR) e o mesmo tenha parecer favorável do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Gramado e seja recolhido junto a Tesouraria do Município o valor correspondente a mesma, ou a outorga da escritura publica do imóvel, ficando a parte a regularizar para vistoria e liberação do HABITE-SE, posteriormente.

Art. 19. As obras existentes e clandestinas, sem projeto aprovado, mesmo que não for necessária a compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), deverão encaminhar o projeto de regularização para aprovação e cadastro, junto ao órgão responsável da Prefeitura.

Parágrafo único. Se o proprietário de obra clandestina, sem projeto aprovado, não fizer a regularização da mesma, junto a prefeitura até o final do ano que a mesma for identificada pelo cadastro de Geo-processamento, o IPTU, referente a área da mesma, será lançado no ano seguinte e subseqüentemente, com um aumento a título de multa de 30%, até que a mesma seja regularizada e tenha o HABITE-SE.

Art. 20. Os casos não previstos nesta lei serão analisados pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, que emitirá parecer sobre o procedimento a ser adotado pelo Município, tornando-se uma regulamentação a ser seguida, para os demais casos semelhantes.

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Fica revogada a Lei Municipal nº 2.153/2003, 2195/04 e 2265/04.

Gabinete do Prefeito Municipal, 18 de outubro de 2005.

PEDRO HENRIQUE BERTOLUCCI
Prefeito Municipal de Gramado

Registre-se e Publique-se
Em 18/10/2005

Márcia Masotti
Secretária de Administração