

DECRETO PMI Nº 004, DE 05 DE JANEIRO DE 2023.

Regulamenta a Lei nº 377, de 16 de dezembro de 1974, que institui o Código de Obras, em relação ao licenciamento de obra em imóveis com documentação de posse, e dá outras providências.

O PREFEITO DE IMBITUBA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos VII e XXIV do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO, que é direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata o Código de Obras do Município de Imbituba, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata;

CONSIDERANDO, a incidência no Município de núcleos urbanos informais consolidados, aqueles de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias;

CONSIDERANDO, a necessidade de promover a agilidade e simplificação dos procedimentos relacionados a aprovações de projeto e expedição de alvarás de licença para construção, afetos à Secretaria Municipal de Fiscalização e Controle Urbano - SEFIC;

CONSIDERANDO, as disposições da Lei Municipal nº 5283, de 27 de janeiro de 2022, quanto à responsabilidade dos profissionais habilitados na aprovação de projetos e execução de obras no Município de Imbituba;

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto disciplina, no município de Imbituba, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, em imóveis com documentação de posse, sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Parágrafo único. Este decreto aplica-se também às edificações existentes, quando os possuidores pretenderem regularizá-las, reformá-las, mudar seus usos ou ampliá-las.

Art. 2º Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo único. Não se considera possuidor aquele que detém a posse em razão de situação de dependência econômica ou subordinação.

Art. 3º Para os efeitos deste decreto é direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel.

Art. 4º O possuidor poderá exercer o direito previsto no artigo anterior, quando o imóvel estiver incluso em área urbana consolidada e/ou núcleos urbanos informais consolidados, possuindo acesso direto para via pública reconhecida, instruindo os requerimentos com o compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão de quaisquer direitos ou recibo de pagamento de aquisição total ou parcial, independentemente de autenticação, reconhecimento de firma ou registro em cartório ou outro instrumento de aquisição do imóvel que comprove a sua aquisição de boa-fé, e também com os seguintes documentos, além dos elencados no Código de Obras:

I - Planta planimétrica do imóvel, com todas as ocorrências que existam sobre a mesma, em meio digital no formato “pdf” e “dwg”, contendo as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, extremantes, identificação das vias extremantes com suas dimensões (caixa da via) e áreas não edificantes necessárias para o melhoramento viário conforme classificação da via, devidamente assinada pelo responsável técnico e possuidor.

II - ART ou RRT ou responsável técnica pelo Levantamento Planimétrico;

III - Ata notarial lavrada pelo tabelião para fins de usucapião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

IV - Base Cadastral Imobiliária (BCI) em nome do requerente, cuja a data da emissão não poderá ser superior ao prazo de 30 (trinta) dias;

V - Assinatura, por parte do requerente, de Termo de Responsabilidade, com firma reconhecida em cartório, onde este assumo os riscos civis e criminais advindos de eventual falsa declaração pública de posse.

VI - Outros elementos julgados necessários pela Prefeitura, para a complementação do projeto.

§ 1º Somente são aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes na base cadastral imobiliária - BCI apresentada e as apuradas no levantamento topográfico.

§ 2º Quando dentro do limite estabelecido no §1º deste artigo, são observados os índices fixados pelo PDDSI em relação às menores dimensões e área apuradas.

§ 3º Com a finalidade de melhor implementação deste artigo, a Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento Urbano - SEGPLAN poderá delimitar as áreas urbanas consolidadas e/ou núcleos urbanos informais consolidados através de ato normativo próprio, podendo utilizar como base as informações da Ortofotocarta Digital Municipal de 2014.

Art. 5º Na ocasião da emissão da Aprovação do projeto deverá ser aplicado, para efeito do licenciamento edilício, os novos alinhamentos de acordo com a classificação das vias definidos pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento Urbano - SEGLAN ou por atos normativos específicos, nas vias existentes acrescidas da designação “D.S.”, configurando um novo alinhamento predial (área não edificante), com a finalidade de um melhoramento viário futuro.

Art. 6º O projeto em imóvel parcialmente atingido por melhoramento viário público, deverá ser elaborado contendo:

I - a indicação da classificação da via;

II - a indicação da área do terreno, da área não edificante necessária ao melhoramento viário público e da área remanescente.

§ 1º A área não edificante necessária ao melhoramento viário será a faixa de terra pertencente à propriedade particular que poderá ser incorporada ao logradouro público para fins de modificação do alinhamento;

§ 2º A emissão do alvará de licença de construção fica condicionada à demarcação, em campo, dos alinhamentos e nivelamentos de vias, passeios e muros, pelo setor competente da municipalidade, em consonância com as leis de zoneamento, uso e ocupação do solo e o plano de drenagem, quando houver;

Art. 7º Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

Art. 8º Somente o profissional habilitado no CREA ou CAU, o proprietário ou o possuidor e seus representantes poderão tratar, perante a Prefeitura, de assuntos relacionados com o projeto ou obra de sua responsabilidade.

Parágrafo único. Durante a análise do pedido, fica assegurado, ao profissional habilitado, proprietário ou possuidor e seus representantes o atendimento pessoal pelo técnico municipal encarregado de sua análise, ficando facultada a indicação de outro profissional habilitado para este fim.

Art. 9º O pedido deve ser deferido se o processo estiver devidamente instruído e o projeto observar a legislação pertinente à matéria.

Art. 10 O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo único. O prazo para atendimento do comunicado é de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da sua comunicação, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Art. 11 O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

- I - ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;
- II - projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no Código de Obras e no PDDSI;
- III - não atendimento ao “comunique-se” no prazo concedido;
- IV - alteração do uso do projeto de edificação.

Art. 12 O prazo para a interposição de recurso é de 30 (trinta) dias a contar da data da comunicação do despacho de indeferimento, após o qual o processo deve ser arquivado, sem prejuízo da ação fiscal correspondente e cobrança das taxas devidas.

Art. 13 Os prazos fixados neste Decreto são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 14 Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata este decreto, aplicam-se, ao possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas no Código de Obras do Município, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis.

§ 1º A atuação irregular do profissional deve ser comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.

§ 2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, a Prefeitura comunicará o fato à autoridade policial competente.

Art. 15 Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação do documento expedido, a Prefeitura deve notificar o interessado para a apresentação de defesa no prazo de 15 (quinze) dias, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, a Prefeitura pode suspender os efeitos do documento emitido até decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura pode efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deve decidir a respeito da anulação ou cassação do documento.

Art. 16 O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 17 A Secretaria Municipal de Fiscalização e Controle Urbano regulamentará este decreto, no que couber, através de Instruções Normativas.

Art. 18 Fica revogado o Decreto PMI nº 026/2018.

Art. 19 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Imbituba, 05 de janeiro de 2023.

Rosenvaldo da Silva Júnior
Prefeito

Registre-se e Publique-se.

Registrado e publicado, no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – DOM/SC.

Luciano Alves Zanini
Administrador