PROJETO DE LEI Nº 475/13

Dispõe sobre a construção, reconstrução e conservação de muros e calçadas e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

D E C R E T A:

Art. 1º Considerando que a propriedade urbana deve cumprir sua função social, entendida como tal àquela em que o uso e ocupação obedecem às exigências fundamentais da sociedade, consolidada nas diretrizes do Plano Diretor e a lei de zoneamento, parcelamento uso e ocupação do solo, em conformidade com os dispositivos de instrumentação legal, os muros, calçadas e vedação de imóveis de Salvador ficam sujeitos ao que dispõe esta lei.

Art. 2º Para efeito desta Lei, adota-se as seguintes definições:
I - muro: a obra de alvenaria de tijolo cerâmico de concreto ou pedra, destinada a fechar um imóvel;
II - calçada ou passeio: a faixa em geral sobrelevada, pavimentada, ladeando logradouro ou circundando edificações, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres;
III - infrator: todo aquele que não dá cumprimento às normas dispostas nesta lei.

Art. 3º Todo proprietário ou possuidor de terreno, edificado ou não, situado no Município de Salvador, inclusive as pessoas jurídicas de direito público, são obrigados a:

I - fecha-lo, na sua testada voltada para o logradouro onde este localizado o imóvel;
II - construir o passeio, mantendo-o limpo e drenado.

CAPÍTULO II

DOS MUROS

Art. 4º Os terrenos serão fechados através das seguintes divisórias:
a) alvenaria de tijolo cerâmico ou pedra;
b) grade;
c) cerca de madeira ou viva;
d) bloco de concreto ou placas em concreto armado;

Art. 5º Os terrenos que estejam situados na zona urbana do Município serão obrigatoriamente fechados no alinhamento.

§ 1º A construção das divisórias será feita de acordo com licença expedida pelo órgão municipal competente.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica aos terrenos localizados em loteamentos onde, como requisito urbanísticos, seja proibida a execução de muros e cerca de vedação.

§ 3º As dimensões dos fechamentos dos imóveis citados no caput deste artigo serão determinados por regulamento.

Art. 6º Os proprietários ou possuidores dos terrenos da zona urbana serão obrigados a fechá-los com muro de alvenaria convenientemente revestido e com uma altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), ficando a altura máxima sujeita a análise técnica do órgão competente.

§ 1º É proibida a construção de cercas de arame farpado em terrenos situados em zona urbana.

§ 2º A testada poderá ser composta por material diverso da alvenaria com exceção dos compensados, aglomerados e madeiras não nobres.

§ 3º Para construção de muro superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) deverá ser requerida a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia - CREA/BA.

Art. 7º Presumem-se comuns as divisórias entre propriedades urbanas ou rurais, devendo os proprietários ou possuidores dos imóveis confinantes concorrer em partes iguais para as despesas da sua construção e conservação, na forma do artigo 1.297 do Código Civil.

§ 1º As divisórias em terrenos rurais, salvo acordo expresso entre os proprietários ou possuidores, serão construídos por:
I - cerca de arame farpado, com 03 (três) fios, no mínimo, de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de altura;
II - telas de fio metálico, ou de outro material resistente, com altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
III - cercas vivas, de espécies vegetais adequadas e resistentes.

§ 2º Correrão por conta exclusiva dos proprietários ou possuidores a construção e conservação de divisórias especiais para conter animais de pequeno porte.

CAPÍTULO III

DAS CALÇADAS

Art. 8º A construção, reconstrução, manutenção e a conservação das calçadas dos terrenos, edificados ou não, são obrigatórias e competem aos proprietários ou possuidores dos mesmos, após licença concedida pelo órgão municipal competente, observada a legislação em vigor.

§ 1º Independe de licença do órgão municipal competente a realização de intervenção pública ou privada que se refiram a serviços de manutenção, conservação e limpeza.

§ 2º Fica proibido nas calçadas:
I - o revestimento com material derrapante que forme superfície inteiramente lisa ou com desnível que possa produzir risco de escorregamento ou queda;
II - a construção de rampas de acesso ao imóvel, devendo estas serem executadas da divisa do lote para dentro;
III - a criação, instalação, colocação ou construção de qualquer tipo de obstáculo que prejudique a livre circulação dos pedestres;
IV - depositar, bancas comerciais, produtos comerciais, cavaletes, caixas de som, e outros materiais similares.
V - a instalação de engenhos publicitários destinados a divulgação de mensagens de caráter particular, que não tenha interesse público;
VI - a colocação de objetos ou dispositivos delimitadores de estacionamento e garagens que não sejam os permitidos pelo órgão competente;
VII - a exposição de mercadorias, utilização de equipamentos eletromecânicos de propagação de som e equipamentos eletromecânicos de uso industrial;
VIII - a colocação de cunha de terra, concreto, madeira ou qualquer outro objeto na sarjeta e no alinhamento para facilitar o acesso de veículos;
IX - rebaixamento de meio fio, sem a prévia autorização da administração;
X - criação de estacionamento para veículos automotores;
XI - fazer argamassa, concreto ou similares destinado à construção;
XII - construção de fossas e filtros destinados ao tratamento individual de esgotos e efluentes, salvo na impossibilidade técnica de ser posicionada

dentro do terreno, após análise e aprovação pelo setor competente da administração;
XIII - construção de caixa de passagem de caráter particular, que não tenha interesse público;
XIV - o lançamento de água pluvial ou águas servidas ou o gotejamento do ar condicionado sobre o piso da calçada ou da pista de rolamento;
XV - a construção de jardineiras, floreiras ou vasos que não componham o padrão definido pela administração;
XVI - a colocação de caixa coletora de água pluvial, grade ou boca de lobo na sarjeta, em frente à faixa de travessia de pedestres;
XVII - a colocação de mesas e cadeiras, sem a prévia autorização da administração e no máximo em 2/3 (dois terços) da largura do passeio.

§ 3º Quando o estado de conservação do revestimento das calçadas não oferecer as condições de segurança necessárias, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá providenciar novo revestimento.

§ 4º As calçadas deverão apresentar uma declividade máxima de 2% (dois por cento) do alinhamento do muro para o meio-fio.

§ 5º Nos locais onde haja faixa de pedestre o meio fio deverá ser rebaixado, não podendo o rebaixamento ser inferior a 1,20m (um metro e vinte) de largura.

Art. 9º Quando for necessária a execução de obras referentes ao assentamento de canalização, galerias, instalações de subsolo ou qualquer outro serviço que cause danos à calçada, a reposição do revestimento deverá ser feita sem resultar remendos que descaracterize o pavimento.

§ 1º As despesas com o revestimento citado no caput deste artigo serão do responsável pelo dano causado, que fica obrigado a restaurar a calçada com o mesmo material existente, garantindo a regularidade, o nivelamento, a compactação adequada, além da qualidade e estética do pavimento.

§ 2º O proprietário ou possuidor do imóvel poderá autorizar expressamente ao responsável pelas despesas a utilização de outro material para o revestimento da calçada danificada na forma do caput deste artigo.

§ 3º Observado o disposto no caput deste artigo, o proprietário ou possuidor do imóvel ficará responsável pelas despesas com o novo revestimento da calçada, quando:

I - o Município determinar o alargamento ou fixar novas cotas de nivelamento de ruas e avenidas;
II - quando o estado de conservação da calçada não oferecer as condições de segurança e de embelezamento necessário e exigido.

§4º O prazo para a restauração das calçadas que forem danificadas na forma do disposto no Caput deste artigo é de 10 (dez) dias contados a partir do término da obra ou serviço.

Art. 10 Os passeios deverão estar em paralelo ao nivelamento longitudinal das vias, sendo vedada a execução de degraus, soleiras e demais obstáculos que dificultem ou impeçam o livre trânsito de pedestres e deficientes físicos Ou pessoas com mobilidade reduzida;

Art. 11 Nas esquinas de quadras, à distância de 2,00m (dois metros) das mesmas, deverão ser executados rebaixamentos do meio-fio, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), destinados ao acesso de deficientes físicos ou pessoas com mobilidade reduzida.

Art. 12 Ficam os proprietários ou possuidores de imóveis já dotados de calçadas obrigados a executar a adequação das mesmas no prazo de doze meses, contados da publicação da presente lei.

Parágrafo Único - Após transcurso do prazo de que trata o caput do presente artigo, sem que tenha havido a adequação das calçadas às exigências desta lei, o infrator estará sujeito às penas previstas nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E DAS PENAS

Art. 13 O órgão competente notificará os infratores das disposições da presente Lei, na pessoa do proprietário ou possuidor do imóvel, pelo Correio, não encontrado o recebedor e após a devolução para órgão competente, esse fará o comunicado pelo menos em três jornais de circulação da capital, sendo, que o prazo de comparecimento será de 15 dias, se o proprietário ou interessado não comparecerem no prazo estabelecido será feito último chamado por edital com mesmo prazo de 15 dias.
I - construção e conserto de calçada, prazo de 30 (trinta) dias;
II - correção dos rampamentos e o rebaixamento do meio-fio, prazo 30 (trinta) dias;

Parágrafo Único - Os requisitos da notificação ou auto de infração deverão observar as diretrizes do Código Tributário do Município de Salvador/BA.

Art. 14 O descumprimento à notificação para a regularização prevista nesta Lei ensejará a aplicação de multa no valor de R$ 25,00 (vinte e cinco reais) por metro linear do perímetro do terreno, a ser paga no prazo máximo de 20 (vinte) dias a partir da ciência da penalidade.

§ 1º O valor da multa a que se refere o caput deste artigo será corrigido anualmente pelo índice oficial adotado pelo Município.

§ 2º Ultrapassado o prazo previsto no caput deste artigo, sem o pagamento da multa ou interposição de recurso administrativo, o valor da multa deverá ser inscrito em dívida ativa para ser executada judicialmente.

§ 3º Sendo reiterada a aplicação da penalidade referida neste artigo ao mesmo infrator, no período de 01 (um) ano, é configurada a reincidência e a multa deverá ser aplicada em dobro.

§ 4º O pagamento da multa não exonera o infrator de sanar a irregularidade constatada.

§ 5º No caso de o terreno já tiver algum de seus limites murado, a multa a que se refere o caput deste artigo incidirá apenas sobre a parte do perímetro não murado.

Art. 15 Quando o proprietário ou possuidor do imóvel autuado comprovar insuficiente capacidade econômica, a multa poderá ser reduzida até 1/3 (um terço), observando-se, as seguintes condições:
a) tratar-se de imóvel edificado e único;
b) resida o proprietário ou possuidor no imóvel;
c) tratar-se de edificação do tipo residencial;
d)apresentação de comprovante de renda familiar correspondente a até 03 (três) salários mínimos;

e) a execução dos serviços durante a vigência do prazo estipulado no primeiro Auto de Infração.

Art. 16 Vencido o prazo previsto em um dos incisos do art. 12, sem ter sido a regularização efetuada, poderá o Município, a bem do serviço público, executar os serviços, através de empreitada contratada, cobrando os custos do proprietário do imóvel, acrescidos de 20% (vinte por cento) sobre o

valor total, a título de despesas administrativas, sem prejuízo da multa já aplicada.

Parágrafo Único - As despesas previstas no caput deste artigo, bem como a multa aplicada, deverão ser inscritas em dívida ativa para execução judicial do débito, caso o proprietário ou possuidor do imóvel não efetue o pagamento.

Art. 17 A bem do interesse público, o Município poderá promover a desapropriação do terreno quando houver risco a população, quer por representar ameaça a saúde ou segurança.

Parágrafo Único - O valor da desapropriação será calculado com base na planta genérica de valores do município descontado os valores devidos a todos os impostos e taxas incidentes ao imóvel.

CAPÍTULO V

DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 18 Dos atos da Administração decorrentes da aplicação dos arts. 13 a 17 desta Lei, cabe recurso, com efeito suspensivo, nas seguintes hipóteses e condições:
I – em primeira instância, dirigido ao Superintendente de Fiscalização, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Transporte – SEMUT – ou a secretaria que vier a substituir, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da notificação ou do auto de infração, cabendo a análise e decisão à citada autoridade municipal, após a instrução do processo com os pareceres e informações sobre a matéria;
II – em segunda instância, requerido ao Secretário Municipal da Secretaria Municipal de Urbanismo e Transporte – SEMUT, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da ciência do não provimento do recurso em primeira instância, devendo a decisão ser proferida pelo Secretário aqui referido, após a análise do processo devidamente instruído.

Art. 19 Havendo recurso e sendo denegado, ficará o proprietário ou possuidor obrigado a:
I - recolher aos cofres municipais, os valores das multas aplicadas sob pena de sua inscrição em dívida ativa nos termos da legislação pertinente;
II - executar as obras ou serviços necessários à regularização, sob pena de o Município executá-los, de acordo com o estabelecido no art. 15 desta lei.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.20 O Chefe do Executivo Municipal, através de Decreto, criará, na Secretaria Municipal de Urbanismo e Transporte – SEMUT – ou outro órgão competente, um Conselho com atribuição exclusiva de particularizar regras técnicas acerca de muros e calçadas e exercer atividade orientadora, bem como resolver os casos omissos nesta Lei.

Art. 21 O cumprimento da presente Lei, dispensará o pagamento de taxas relativas a realização de muros e calçadas.

Art.22 Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Sala de Sessões, 17 de junho de 2013.
LUIZ CARLOS SUICA

JUSTIFICATIVA

Há necessidade de se disciplinar, no Município, a faixa de domínio das estradas vacinais, constituídas da faixa de rolamento, de acostamento e de drenagem, de modo a resguardar a segurança no trânsito e o meio ambiente.

Com o presente Projeto de Lei, passará a existir uma normatização que determina tanto a responsabilidade da municipalidade como a dos proprietários lindeiros à faixa de domínio.

O Projeto de Lei ainda tem o intuito de oferecer mais segurança ao cidadão que caminha pelas calçadas, pois ao obrigar que os proprietários cerquem suas propriedades, os cidadãos soteropolitanos poderão andar nas vias públicas com mais tranquilidade, pois com a vegetação do terreno alta, muitas vezes ladrões usam estes terrenos abertos para se esconder e utilizar deste facilitador para realizar assaltos e até mesmo para facilitar a sua fuga.
Com o advento da copa do mundo de 2014 que será realizada na nossa cidade, se faz necessário tais medidas para melhorar a aparência e poder favorecer o turismo da nossa cidade. Terrenos abertos atrapalham o cenário urbanístico da cidade e, esteticamente, deixa a cidade com aparência de abandono. Os proprietários dos imóveis só terão a ganhar com essa medida, pois seus imóveis tendem a se valorizar já que o muro na calçada é uma benfeitoria que irá agregar valor ao seu imóvel.

Cabe ressaltar que o presente Projeto de Lei está devidamente pautado na legalidade visto que a Lei Orgânica do Município no seu Art. 7º Inc. XXV prevê, como se pode inferir abaixo:

"Art. 7º Ao Município do Salvador compete:

XXV - fiscalizar os quintais e terrenos baldios, notificando os proprietários a
mantê-los asseados, murados e com as calçadas correspondentes a suas testadas devidamente construídas, sob pena de execução direta pela administração e, sem prejuízo de sanções previstas em lei, cobrança do custo
respectivo ao proprietário omisso;"

É muito importante tal ato, eis que o Município poderá definir melhor os trabalhos a serem desenvolvidos para a conservação das estradas vacinais.
Concluímos, assim, pela necessidade e oportunidade da apresentação, para apreciação e aprovação, do presente Projeto de Lei.

Sala de Sessões, 17 de junho de 2013.
LUIZ CARLOS SUICA