

ATA DE REUNIÃO

Revisão do Código de Obras e do Código de Posturas do Município de Biguaçu/SC

2ª Reunião – Pauta: Apresentação, aos servidores técnicos municipais, da proposta de atuação do Grupo de Trabalho na revisão do Código de Obras de Biguaçu, dos objetivos, premissas para realização do trabalho e discussão das alterações sugeridas pelos técnicos.

Data: 06/04/2023

Presentes: Pelo Município: Amanda Morlos (Secretária de Planejamento), Thiago Martins Coelho (Superintendente do Escritório Municipal de Projetos de Biguaçu), Eduardo Jose Mendes (engenheiro civil), Osni Gilberto (técnico em edificações), Caroline Silvestre (arquiteta), Fatima Batista (engenheira), Moises Andrade (técnico em edificações), Fernanda Oliveira (engenheira civil) e Aline Bratch (arquiteta). Pelo escritório contratado: Pedro de Menezes Niebuhr, Gabriela Giacomolli e Raquel lung Santos.

1. O Grupo de Trabalho apresentou aos servidores técnicos municipais a proposta de trabalho contratada pelo Município, e os principais objetivos e premissas que orientarão a revisão do Código de Obras e do Código de Posturas, alinhados entre a equipe técnica e os representantes do Município em reunião anterior. São eles:

- A racionalização e desburocratização do processo de licenciamento urbanístico.
- A simplificação das exigências materiais referentes a aspectos internos das edificações, que não interferem na dinâmica urbanística da cidade.
- A definição clara da competência da fiscalização e do procedimento de atuação e sanção de infrações administrativas.

2. Na sequência, os técnicos do Município apresentaram ao Grupo de Trabalho algumas demandas atinentes ao Código de Obras que, em sua percepção, ensejam análise e eventual revisão neste processo. São elas:

- Prazos de validade de aprovação de projeto, procedimento a ser seguido em caso de arquivamento do processo administrativo, e as regras para cobrança de taxas nesses casos.

- A manutenção da aprovação em duas etapas para edificações não unifamiliares, em virtude da complexidade dos projetos e a necessidade frequente de correção de índices urbanísticos relevantes; também pelo trâmite em paralelo do procedimento para licenciamento ambiental.
- Inclusão de previsão específica a respeito da aplicação das novas normas aos processos de licenciamento ainda em trâmite; tratar dos casos de retomada do processo, renovação de alvará, prazo de vigência, etc.
- Esclarecer, na lei, que o alvará para construção estabelece prazo para início das obras, e não para a finalização delas (dúvida recorrente dos cidadãos); instituir definição clara do que é considerado início da obra, e de que o pedido de renovação só é válido se protocolado dentro do prazo de vigência do alvará.
- Instituir exigência de comunicação à prefeitura em caso de paralisação das obras, incluindo possíveis consequências em caso de descumprimento.
- Estabelecer prazo para requerimento do habite-se a contar da data e emissão do alvará, atrelado ao cronograma físico-financeiro.
- Revisão da Lei de Muros municipal; atualmente, muros de contenção não entram para cálculo da altura mínima e máxima prevista em lei; em alguns casos essa exceção pode afetar desproporcionalmente o terreno vizinho.
- Lei sobre captação da água da chuva; área de cobertura deve ser analisada para além da metragem total do imóvel (casas de vários pavimentos com área total desproporcional em relação à capacidade de captação de água da chuva).
- Complexidade da análise dos projetos hidrossanitários; questões que prolongam o processo de aprovação das obras.
- Previsões claras a respeito da competência e dos procedimentos de fiscalização municipal, desde a autuação até a aplicação de sanções.
- Capítulo que trata de residências populares e lei específica que prevê o fornecimento de projetos padrão; previsões desatualizadas; tamanho mínimo previsto inadequado.
- Desnecessidade de exigências materiais irrelevantes à interface da cidade, questões já contempladas pela norma técnica; manutenção apenas dos usos fundamentais (espaços transitórios).
- Definição de quais requisitos são imprescindíveis e quais tipologias serão mantidas, e para quais fins; manter comunicação direta com o exterior para cômodos de permanência prolongada, sem índices mínimos de proporção.
- Manutenção de requisitos formais essenciais; implantação, planta baixa com locação do térreo, corte e quadro de áreas.

- Revisão de exigências atinentes a prédios de saúde (índices desproporcionais).
- Remeter regras de acessibilidade às normas técnicas e à legislação federal (previsões atualizadas frequentemente). Revisão dos requisitos para certificação de acessibilidade de prédios já construídos; exigências que muitas vezes não podem ser atendidas (rampa, corrimão, escada, banheiro). Manutenção da CPA.
- Implementar procedimento auto declaratório para aprovação de projetos de residenciais unifamiliares.
- Viabilização da análise automática (pelo sistema da prefeitura) dos projetos, a partir da simplificação das exigências do Código de Obras.
- Previsão de regras para tratar dos casos em que, após a adaptação das calçadas às normas de acessibilidade, foi impedido o acesso dos particulares ao imóvel.
- Criar previsão em lei para a “as built” (instrumento já usado na prática), em que é permitida a regularização de edificações construídas sem autorização municipal, incluindo as providências nos casos em que não é possível adaptar a construção às normas técnicas ou à legislação municipal.

3. Pela equipe técnica contratada foram agregados os seguintes aspectos:

- Possível transferência da matéria da Lei de Muros ao Código de Obras; a contabilização da altura dos muros de contenção pode ser detalhada em decreto.
- Nova lei federal sobre captação e aproveitamento de águas pluviais, questões que podem ser incluídas na legislação do Município.
- Instituição de novo procedimento de análise do projeto hidrossanitário, incluindo declaração do profissional responsável, com ART, e com a fórmula que deverá ser utilizada para dimensionamento da fossa, e o preenchimento com o tamanho resultante.
- Cadastro de técnicos junto à prefeitura compete ao CAU. Responsabilização por eventuais irregularidades nos projetos que deve ser feita a partir de autuação (nos termos da lei municipal) e posterior comunicação ao CAU.
- Como estratégia de política pública é previsto ter cuidado com o dimensionamento interno na projeção de residências populares.
- Previsão específica para residências populares (baixa renda), com a disponibilização de profissional técnico para elaboração do projeto sob preço

reduzido (iniciativa que pode ser custeada a partir de fundos municipais ligados a contrapartidas urbanísticas).

- Criação de checklist dos itens que serão analisados e que são relevantes à cidade (especialmente afastamento e esgoto). Reserva da análise para edificações mais complexas.
- Manutenção de exigências materiais específicas para edificações não residenciais.
- Certificação de acessibilidade com previsão de adaptação razoável, especialmente em casos de uso coletivo; atribuição de competência à CPA para definir o que se entende por adaptação razoável, podendo dispensar determinadas exigências de acordo com as peculiaridades de cada caso.
- Possível transferência da responsabilidade pela manutenção das calçadas ao Poder Público (bem público cuja conservação não deve ser atribuída ao particular), com a criação de um fundo municipal para este fim, a partir das contrapartidas pagas nos casos de outorga onerosa do direito de construir.
- No caso da “as built”, possibilidade de incluir previsão de multa compensatória para os casos em que certas desconformidades não possam ser alteradas, e estabelecer um percentual máximo de tolerância para as irregularidades, a partir da qual incide a multa.