

DECRETO EXECUTIVO Nº 25, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023

Dispõe sobre as diretrizes de aprovação e licenciamento de obra no terreno urbano de Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, com a construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA MARIA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas em Lei,

CONSIDERANDO que o prédio da Avenida Rio Branco, no Centro de Santa Maria, começou a ser construído na década de 1960, mas a construção foi interrompida há 53 anos, em 1970, tendo sido alvo do processo de arrecadação pelo Município de Santa Maria, conforme consta nos autos nº 027/1.16.0002911-6, cuja sentença declarou o imóvel vago, por abandono, e determinou a arrecadação, a incorporação e transferência ao patrimônio do Município;

CONSIDERANDO que o prédio da Avenida Rio Branco, no Centro de Santa Maria, começou a ser construído na década de 1960, antes da existência de legislação própria para o regramento edilício e desde então não houve por parte do Município, nenhum ato legal ou administrativo de suspensão ou revogação da licença de construção;

CONSIDERANDO que este problema de abandono do imóvel, em área central do Município, constitui-se em uma problemática de 50 anos na paisagem urbana de nossa cidade;

CONSIDERANDO que o Município começa a tomar medidas para uma solução definitiva acerca da referida questão, preservando o interesse público, a integridade e a segurança dos cidadãos e zelando pelo bem-estar da população, além de desencadear um importante processo que diz respeito à restituição da qualidade da organização urbana no centro da cidade;

CONSIDERANDO que o Município foi condenado, com sentença transitada em julgada em Ação Civil Pública, a demolir ou dar destinação ao imóvel, antes que o mesmo passe a ser um problema de segurança para os munícipes;

CONSIDERANDO que a partir de então, todo o ônus pela manutenção e conservação passam a ser do Município, gerando expensas ao erário público;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal nº 6429, de 16 de dezembro de 2019 e visando um processo licitatório transparente que apresente segurança jurídica;

CONSIDERANDO que a aprovação do referido projeto é anterior a instituição do primeiro Código de Obras e Edificações e legislações correlatas;

CONSIDERANDO o art. 40 da Lei Municipal 1370, de 30 de janeiro de 1969, o qual garante o direito às construções já consolidadas;

DECRETA:

Art. 1º Em razão da permuta, sem torna de valor ou da alienação mediante procedimento licitatório regular, do imóvel descrito no inciso I deste artigo, poderá ser concluída ou reconstituída a volumetria originalmente aprovada e licenciada pelo Município, para construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco, com a seguinte localização:

I - um terreno urbano, medindo 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente por 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de extensão da frente ao fundo situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco, esquina com a Rua Dr. Mariano da Rocha, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Leste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Rio Branco; ao Oeste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha; ao Norte, mede 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com o corredor de 2 m (dois metros) de largura, mais ou menos, cabendo a Bartholomeu Ceccin Segundo metade do referido corredor; ao SUL, mede 53,50 (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com propriedade de Carlos Rittembruch e Osvaldo Leonardo, nos termos da Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, com a construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco.

Art. 2º Será permitida a conclusão, reconstrução ou uma ação mista (conclusão da torre com frente para Av. Rio Branco e reconstrução da torre dos fundos preservadas a área e a volumetria originalmente aprovadas, como o "uso" (residencial, comercial, serviços ou misto) que melhor convir ao proponente.

Parágrafo único. Somente será permitido o acréscimo de volumetria e de área em caso de adequação necessária para atendimento das regras de prevenção de incêndio.

Art. 3º Na opção de demolição parcial e reconstrução, do projeto aprovado e licenciado ou de novo projeto arquitetônico, a volumetria, e área total, índices, afastamentos, ventilação dos ambientes e demais características de uso do projeto original deverão ser mantidas pela municipalidade, porém, devendo atender todas as questões de acessibilidade e PPCI, considerando obra existente.

Art. 4º Em caso de alteração do projeto arquitetônico já aprovado, a análise se dará através de procedimento especial simplificado, garantidas as condições mínimas de habitabilidade e segurança.

Art. 5º Na opção do proponente apresentar alteração de projeto arquitetônico referente as áreas permutadas sem torna ou adquiridas através de alienação em processo licitatório, independente de demolição parcial de qualquer estrutura, ficam mantidas: a volumetria, a área total, os índices, os afastamentos, a ventilação dos ambientes e demais características de uso do projeto original, independente do layout interno das unidades autônomas, bem como fica a proponente desobrigada a cumprir o número mínimo de garagens previsto na legislação atual e apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto de Trânsito.

Art. 6º Neste caso específico, por se tratar de caso de grande relevância e interesse coletivo, poderá o Município formar uma Comissão Especial, criada com a função de receber, examinar e tramitar todos os procedimentos relativos à alteração do projeto arquitetônico referente ao objeto licitatório, devendo inclusive acompanhar todas as fases da alteração do projeto até a emissão da carta de habitação, observados os critérios da Administração Pública.

§ 1º Considerando o interesse coletivo serão convidados a compor a Comissão Especial: 1 (um) membro do Corpo de Bombeiros; 1 (um) membro da CORSAN e 1(um) membro da RGE.

§ 2º Uma vez aprovadas alterações no projeto arquitetônico, caberá a Prefeitura Municipal de Santa Maria emitir certidões e todo e qualquer documento necessário aos órgãos competentes para emissão de liberações.

Art. 7º A apresentação de projeto de Prevenção e Combate a Incêndio (PPCI), para a posterior emissão do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, considerando as normas atuais que regem o tema será de responsabilidade do licitante vencedor, caso o prédio necessite de adaptações e, no caso de surgimento de impedimentos que necessitem da participação da Administração Municipal, esta deverá ser informada por escrito, com devida antecedência, com a finalidade de buscar auxiliar na resolução dos entraves, sem que isto implique em ônus ou quaisquer outras obrigações para o Município, visando desta forma dar a maior celeridade, transparência e eficácia ao processo de aprovação junto ao órgão estadual competente.

Art. 8º No caso de não haver a aprovação das eventuais substituições ou alterações no projeto arquitetônico apresentado pela proponente, ou ainda que a Municipalidade ou qualquer outro órgão ateste a inviabilidade de execução, poderá ocorrer a rescisão da permuta ou alienação, sem ônus para as partes.

Art. 9º Será permitida pela municipalidade a troca no todo ou em parte da denominação da edificação quando da alteração ou substituição do projeto arquitetônico.

Art. 10. Este Decreto Executivo entra vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em Santa Maria, aos 28 dias do mês de fevereiro de 2023.

Jorge Cladistone Pozzobom
Prefeito Municipal