



PREFEITURA DE MARICÁ
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 206, DE 29 DE AGOSTO DE 2018

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº. 77/1978, NO QUE SE REFERE A PROCEDIMENTOS DE EMBARGO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES E DEMOLIÇÃO ADMINISTRATIVA E JUDICIAL.

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os procedimentos de fiscalização relativos à atividade edilícia no Município de Maricá;

CONSIDERANDO o teor da Lei Estadual 5.427/2009 e da Lei Municipal nº. 77/1978;

CONSIDERANDO a proliferação de construções erguidas sem o consentimento do Poder Público no Município de Maricá;

CONSIDERANDO a impossibilidade de adequação de determinadas construções à legislação urbanística e/ou edilícia;

CONSIDERANDO a possibilidade da aplicação de medidas de polícia pela administração pública municipal;

CONSIDERANDO a existência das modalidades de demolição judicial e administrativa;

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ, no uso das atribuições legais prescritas no inciso VII, do art. 127, da Lei Orgânica Municipal:

DECRETA:

Art. 1º Em toda obra ou serviço que estiver sendo executado, deverá ser mantido o alvará de obras (licença para construir) e a planta aprovada. Na hipótese de ser constatada a ausência destes documentos, o fiscal irá relatar o ocorrido ao Coordenador de Fiscalização de Obras, que irá deflagrar a competente ação fiscal.

Art. 2º A irregularidade na execução de construção poderá ser constatada em obra sem alvará emitido pela Prefeitura (alvará de obras [licença para construir]), ou em obra com alvará emitido pela Prefeitura.

Art. 3º Constatada irregularidade na execução de obra sem alvará, o fiscal de obras deverá adotar o seguinte procedimento:

I – emissão de notificação para que, no prazo máximo de 03 (três) dias o interessado providencie o cumprimento do disposto no art. 1º deste Decreto.

II – emissão de intimação, na hipótese de não ser atendida a notificação mencionada no inciso I deste artigo, para que o interessado, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), providencie o cumprimento do disposto no art. 1º deste Decreto.

III – emissão de auto de embargo acompanhada da aplicação de multa por execução de obra sem licença, nos termos do art. 33 da Lei Municipal nº 77/1978;

IV – emissão de auto de intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 4º Constatada irregularidade proveniente de execução de obra em desacordo com a licença, o fiscal de obras deverá adotar o seguinte procedimento:

I – emissão de auto de intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, e imposição de multa por execução da obra em desacordo com a licença, nos termos do art. 33 da Lei Municipal nº. 77/1978;

II – desatendida a intimação descrita no inciso I deste artigo, deverá ser emitido auto de embargo e imposição de multa, nos termos do art. 33 da Lei Municipal nº. 77/1978.

Art. 5º Constatado o desatendimento de qualquer disposição deste Decreto ou da Lei Municipal nº. 77/1978, deve ser lavrado auto de intimação para que o responsável adote as providências para o atendimento da legislação em vigor no prazo de 5 (cinco) dias, bem como deverá ser lavrada imposição de multa nos termos do art. 33 da Lei Municipal nº. 77/1978.

Art. 6º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente.

Art. 7º O embargo cessa somente após:

I – a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II – a expedição de alvará de obras (licença para construir), seguida da eliminação das demais infrações que o motivaram, em se tratando de obra sem licença.

Art. 8º O fiscal de obras, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I – aplicar multas diárias, ao proprietário ou ao possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II – caso a aplicação das multas diárias se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou lacração de

equipamentos e edificações transitórias, lavrando o respectivo auto (Anexo II) em que serão inventariadas a apreensão, desmonte, lacração e demais medidas utilizadas para se fazer respeitar o embargo;

III – noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

§ 1º Para os fins do disposto neste Decreto, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

§ 2º Os procedimentos previstos nos incisos I a III deste artigo deverão ser adotados a qualquer tempo, sendo constatada a resistência ao embargo.

Art. 9º Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I – extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II – expedir ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III – encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento ao Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 10. Constatada a impossibilidade de adequação das obras à legislação urbanística e edilícia municipais seja na hipótese de obras ainda em execução ou na hipótese de obras que já estiverem concluídas, será determinada sua demolição, que poderá ser realizada através de ato administrativo ou de ação judicial.

Art. 11. A demolição deverá ser executada diretamente pela administração pública nas seguintes situações:

I – em situação de risco para terceiros.

II – em situação de inequívoca ilegalidade da construção.

Parágrafo único. A demolição deverá ser acompanhada por engenheiro civil, na hipótese em que a demolição necessite de procedimentos de maior complexidade, quando relatado pelo fiscal de obra.

Art. 12. A competência para decidir sobre a demolição administrativa é do Secretário de Urbanismo, mediante fundamentação com base nos elementos existentes no processo administrativo.

Art. 13. A demolição será executada através de ação judicial de demolição nas seguintes hipóteses:

I – quando a construção estiver sendo utilizada como moradia, seja na hipótese de obras ainda em execução ou na hipótese de obras que já estiverem concluídas.

II – quando a construção tiver sido concluída ou tiver sido abandonada sem a sua devida conclusão, há mais de 10 anos, sem que tenha sido instaurado qualquer procedimento administrativo.

III – nos casos em que houver dúvida razoável acerca da legalidade da construção, seja na hipótese de obras ainda em execução ou na hipótese de obras que já estiverem concluídas.

IV – nos casos de infração meramente formal com possibilidade de convalidação do ato, na hipótese de obras ainda em execução.

Art. 14. O parecer técnico de vistoria (Anexo I) que opinar pela demolição administrativa deverá fundamentar a decisão do Secretário de Urbanismo. Este documento deverá analisar se está presente alguma das hipóteses que autorizam a medida em âmbito administrativo, bem como se não está presente nenhuma das hipóteses que exigem apreciação pelo Poder Judiciário, mediante ajuizamento da competente ação.

Art. 15. O parecer técnico de vistoria, descritos no art. 14, deverá ser devidamente motivado, apresentando as razões técnicas e os dispositivos da legislação que embasam a manifestação.

Art. 16. Se tratando de hipótese de demolição a ser executada através de decisão judicial, após decisão do Secretário de Urbanismo, o processo será remetido à Procuradoria Geral do Município para ajuizamento da ação demolitória.

Art. 17. A Procuradoria Geral do Município deverá ser consultada caso existam dúvidas jurídicas específicas do caso em análise.

Art. 18. A respeito do procedimento administrativo, com vistas a oportunizar o devido processo legal, aplica-se a Lei estadual 5.427/2009, em especialo disposto em seus artigos 43, 54, 57, 58 e 60.

Art. 19. Quando o parecer técnico de vistoria indique a necessidade de demolição por via judicial, o processo deverá ser encaminhado ao Gabinete da Secretaria de Urbanismo para decidir sobre o ajuizamento da ação judicial e posterior encaminhamento à Procuradoria Geral do Município.

Art. 20. Quando o parecer técnico de vistoria concluir pela demolição pela via administrativa, o interessado deverá ser notificado para que se manifeste em prazo não superior a 05 (cinco) dias corridos sobre a determinação de demolição.

I – quando o interessado for desconhecido ou estiver em local incerto e não sabido, a notificação para manifestação em prazo não superior a 05 (cinco) dias corridos deverá ser publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no Jornal Oficial do Município.

II – se a medida tiver o potencial de causar danos irreversíveis ou de difícil reparação, se justifica a notificação para manifestação em prazo não superior a 48h (quarenta e oito horas), de forma excepcional, que deverá sempre ser publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no Jornal Oficial do Município.

Art. 21. A não abertura do prazo previsto nos incisos do parágrafo único do art. 43 da Lei Estadual nº. 5.427/2009, por se tratar de excepcionalidade à ampla defesa, deve ser rigorosamente fundamentada.

Art. 22. Decorrido o prazo previsto no *caput* do art. 20 sem a manifestação do interessado, a Coordenadoria de Fiscalização de Obras deverá elaborar parecer definitivo sobre a possibilidade de demolição administrativa, encaminhando os autos ao Coordenador Geral ou ao Secretário de Urbanismo, conforme o caso, para decisão.

Art. 23. Sendo recebida manifestação do interessado, a Coordenadoria de Fiscalização de Obras deverá elaborar parecer definitivo sobre a possibilidade de demolição administrativa, encaminhando os autos ao Coordenador Geral ou ao Secretário de Urbanismo, conforme o caso, para decisão.

Art. 24. A decisão que determinar a demolição administrativa poderá, conforme o caso, conceder prazo para que o interessado providencie a demolição às suas expensas, sob pena da cobrança mencionada no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Caso a demolição não seja providenciada pelo interessado no prazo determinado, esta será realizada pelo Poder Público, sendo cobradas do interessado as despesas pela realização da demolição.

Art. 25. O interessado deverá ser notificado da decisão que determinar a demolição.

Art. 26. O interessado poderá apresentar recurso administrativo no prazo de 05 (cinco) dias, com fundamento no artigo 60 da Lei estadual 5.427/2009.

I – ao recurso não será atribuído efeito suspensivo, podendo a demolição administrativa ser executada, independente da decisão final sobre o recurso.

II – excepcionalmente será atribuído efeito suspensivo ao recurso quando houver justo receio de prejuízo de difícil ou incerta reparação decorrente da demolição.

III – quando tiver sido atribuído efeito suspensivo ao recurso, a demolição administrativa somente poderá ser executada após a decisão final do Secretário de Urbanismo.

Art. 27. Com o recebimento do recurso, os fundamentos técnicos apresentados deverão ser analisados pela Coordenadoria de Fiscalização de Obras e, caso existam questionamentos jurídicos, o processo deverá ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município.

Art. 28. Sendo apresentados fatos novos, o processo administrativo deverá ser remetido ao Secretário de Urbanismo para que este analise a manutenção ou alteração de sua decisão, com base no artigo 57, §1º da Lei Estadual nº. 5.427/2009.

Art. 29. A competência para análise e decisão dos recursos é do Secretário de Urbanismo.

Art. 30. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito, aos 29 dias do mês de agosto de 2018.

FABIANO TAQUES HORTA
PREFEITO