

CÂMARA MUNICIPAL SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Nº 333/21
Rec. 27.01.21
CÂMARA MUNICIPAL
01/11
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

PROJETO DE LEI Nº 086/2021

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE SÃO
SEBASTIÃO DO CAÍ E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

JÚLIO CÉSAR CAMPANI, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte

LEI:

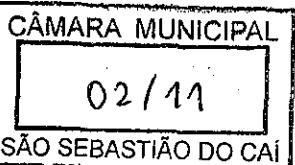
Art. 1º O processo administrativo referente à regularização de edificações obedecerá ao disposto nesta Lei, observando as normas edilícias e as demais legislações vigentes.

Art. 2º As responsabilidades sobre o projeto e sobre a obra são do proprietário e/ou possuidor e do responsável técnico pelo projeto, cada um em sua competência.

Art. 3º A aprovação do projeto de Regularização de Edificações residenciais unifamiliares deverá ser solicitada pelo responsável técnico, autor do projeto, ou pelo proprietário da obra, ou seu representante legal, por meio de requerimento padrão, a ser protocolado no Protocolo-Geral, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Requerimento padrão;
- II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 04 (quatro) meses;
- III - Planta de Situação/Localização;
- IV - Planta Baixa, cortes esquemáticos, sendo facultada a substituição das fachadas por fotos;
- V - Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de regularização de projeto arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;
- VII - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabilizará por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;
- VIII - Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem - DAER ou Empresa Gaúcha de Rodovias - EGR, quando couber.

Art. 4º A aprovação do projeto de regularização de edificações residenciais multifamiliares e/ou não residenciais deverá ser solicitada pelo responsável técnico, autor do projeto, ou pelo proprietário da obra, ou seu representante legal, por meio de requerimento padrão, a ser protocolado no Protocolo-Geral acompanhado dos seguintes documentos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- I - Requerimento padrão;
- II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 04 (quatro) meses;
- III - Planta de Situação/Localização;
- IV - Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;
- V - Planta Baixa, cortes esquemáticos, sendo facultada a substituição das fachadas por fotos;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de regularização de projeto arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;
- VII - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;
- VIII - Quadros de áreas I e II da NBR 12721, quando necessário;
- IX - Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, expedido pelo Comando do Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade;
- X - Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem - DAER ou Empresa Gaúcha de Rodovias - EGR, quando couber.

§ 1º Os prédios a regularizar deverão estar de acordo com as normas de acessibilidade e não estão isentos de análise referente a patrimônio histórico e solicitação de outros documentos técnicos necessários, quando couber.

§ 2º As edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra "existente" e devidamente cotada.

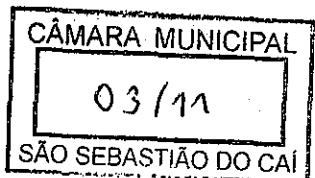
Art. 5º Em caso de condomínio a regularização de áreas depende de autorização expressa dos condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

Art. 6º As obras executadas em conformidade com os limites dos índices urbanísticos, entendidos como Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO), recuos e demais dispositivos estabelecidos nas Leis Municipais vigentes, não terão a incidência de multa.

Art. 7º A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor e Código Municipal de Obras.

Art. 8º As edificações em desconformidade com o Plano Diretor e o Código de Obras e que tenham sido concluídas até 03 de setembro de 2019, comprovadamente por imagem de satélite, podem ser regularizadas, desde que atendidos os requisitos da presente Lei.

Art. 9º As edificações concluídas após 03 de setembro de 2019 somente serão regularizadas se estiverem de acordo com o Código de Obras Municipal, o Plano Diretor e demais legislações vigentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Art. 10. São passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:

- I - Atendam ao disposto o artigo 1º da presente Lei;
- II - Possuam laudo técnico, conforme Anexo I, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável pela regularização;
- III - Estejam em conformidade com a legislação ambiental;
- IV - Estejam em conformidade com as leis e normas de prevenção de incêndio;
- V - Cujos terrenos possuam Certidão de Matrícula junto ao Registro de Imóveis em nome do proprietário ou acompanhada da autorização concedida pelo proprietário;
- VI - Possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada na Certidão de Matrícula.

Art. 11. Não são passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:

- I - Cujos lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente (APP), com a ressalva dos casos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017;
- II - Invadam o alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público);
- III - Estejam localizadas em logradouro público com previsão de alargamento viário;
- IV - Estejam localizadas sobre faixa *non aedificandi* de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo autorização expressa do órgão competente;
- V - Causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;
- VI - Possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;
- VII - Abertura com distância menor que 1,50 metros da divisa do lote;
- VIII - Por outro motivo de interesse público;
- IX - Tenham sido embargadas.

Art. 12. Fica autorizada a regularização das edificações que atendam aos itens constantes no artigo 10 e não estejam previstas no artigo 11, executadas em desacordo com os limites dos índices urbanísticos, entendidos como Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO), recuos e demais dispositivos estabelecidos nas Leis Municipais vigentes, mediante pagamento de multa especificada no art. 15 desta Lei.

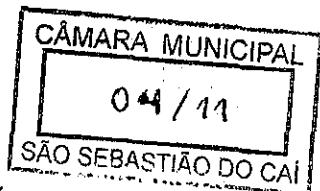
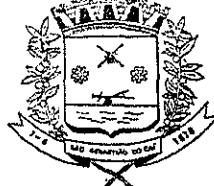
§ 1º Quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50m das divisas, o proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido, conforme anexo IV, podendo neste caso ser a edificação regularizada;

§ 2º Cumprido o disposto no parágrafo anterior o requerente recolherá a multa referente à infração ao código de obras e poderá regularizar seu imóvel;

§ 3º Na hipótese de não ser possível a apresentação do Termo de Anuência, poderá o requerente eliminar a abertura e requerer novamente a regularização do imóvel;

§ 4º Não havendo o cumprimento do disposto no § 1º ou § 3º deste artigo, não haverá a regularização do imóvel e o consequente recolhimento da multa referida no §2º.

linio



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

§ 5º Quando se tratar de edificação embargada o projeto deverá prever as alterações necessárias de forma que atenda integralmente o Plano Diretor e Código de Obras Municipal, não sendo possível a regularização mediante pagamento de multa.

Art. 13. O pedido de regularização será protocolado mediante pagamento de taxas vigentes e apresentação de certidão negativa ou certidão positiva com efeitos de negativa de tributos municipais.

§ 1º A documentação deverá ser protocolada em, no mínimo, 02 (duas) vias e organizada em pastas.

§ 2º Não serão admitidas rasuras, devendo ocorrer à substituição das plantas.

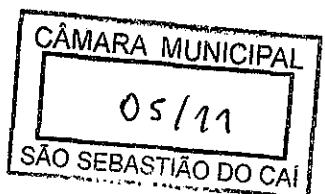
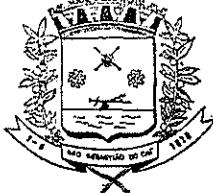
§ 3º Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.

Art. 14. A regularização da obra somente será efetivada após a comprovação do recolhimento da respectiva multa ou após a adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos.

Art. 15. Para efeito de aplicação da presente Lei será emitida multa, em Reais (R\$), calculada pela tabela a seguir, baseada no tipo de infração cometida, seguindo os seguintes valores por metro quadrado:

EDIFICAÇÃO	LEGISLAÇÃO DE REFERENCIAS	TIPO DE INFRAÇÃO	MULTA POR M ²
Edificações residências com área igual ou inferior a 50,00 m ² .	Infração Plano Diretor	Índice de Aproveitamento (IA)	ISENTO
		Taxa de Ocupação (TO)	
Demais Imóveis residenciais ou não	Infração Plano Diretor	Recuos	R\$ 6,20/m ² irregular
		Índice de Aproveitamento (IA)	
		Taxa de Ocupação (TO)	R\$ 9,55/m ² irregular
	Infração Código de Obras	Recuos	R\$ 9,55/m ² irregular
			R\$ 6,20/m ² total da edificação

hj



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Art. 16. A multa por infração ao Código de Obras não é cumulativa, ou seja, independentemente do número de infrações ao Código de Obras a multa será aplicada uma única vez.

Art. 17. Nos casos de incidência de mais de uma infração no mesmo imóvel e no mesmo processo administrativo, para fins de aplicação das penalidades, será considerada a multa de maior valor.

Art. 18. As edificações concluídas até o ano de 1982 ficam isentas de pagamento de multas, desde que o protocolo de regularização seja acompanhado de laudo técnico emitido pelo responsável técnico, assinado por este e pelo proprietário do imóvel, atestando que a edificação foi concluída anteriormente a esta data.

Art. 19. As exigências decorrentes do exame do processo de regularização deverão ser efetuadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, findo o qual, e não sendo efetuadas pelo interessado, o processo será indeferido e arquivado, cabendo à municipalidade, quando aplicável, tomar as providências necessárias para efetivação da regularização da edificação.

Art. 20. O pagamento da multa poderá ser feito através de boleto bancário.

Art. 21. O recolhimento dos valores da regularização será efetuado à vista.

Art. 22. Efetuado o recolhimento do valor integral referido no artigo anterior, o processo de regularização será aprovado e encaminhado ao Departamento de Habite-se para os trâmites devidos.

Art. 23. As solicitações de regularizações de edificações protocoladas anteriormente a presente Lei, poderão, a requerimento do interessado/requerente ser enquadradas as disposições desta lei.

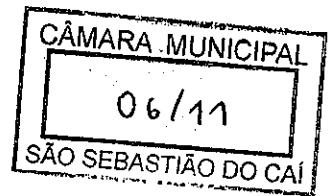
§ 1º O requerimento de reenquadramento acarretará no atendimento da integralidade das disposições da presente lei, em detrimento do disposto na legislação vigente quando da abertura do expediente administrativo.

§ 2º O requerente que solicitar o reenquadramento abre mão da análise do seu protocolo com base na legislação vigente a época de abertura.

Art. 24. Toda regularização acarretará no cadastramento municipal, e os valores de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e taxas relativas ao imóvel serão lançados com a nova base de cálculo no próximo exercício fiscal, podendo a municipalidade realizar o lançamento retroativo, quando for o caso, conforme Código Tributário Municipal.

Art. 25. As edificações construídas sobre recuo obrigatório de ajardinamento, não serão indenizadas no caso de desapropriação de interesse público.

Art. 26. Fica o Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei, no que couber, através de Decreto.



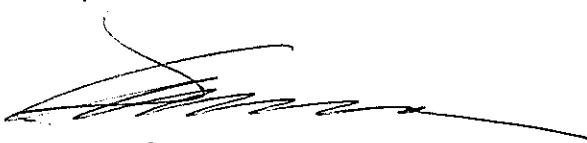
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Art. 27. Os valores previstos no artigo 15 serão corrigidos anualmente, com base no IPCA, através de Decreto.

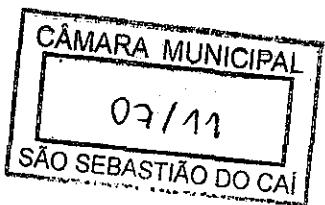
Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 4.245, de 15 de setembro de 2020 e a Lei Municipal nº 4.158 de 03 de setembro de 2019.

Art. 29. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,



JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

Senhor Presidente,

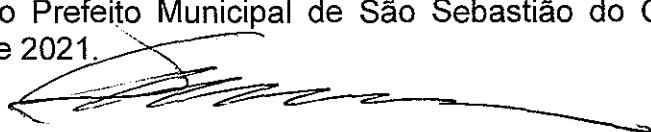
Nobres Vereadores!

Através do anexo Projeto de Lei, o Executivo Municipal solicita autorização desta Casa Legislativa para aprovação do referido projeto, cuja essência é a de possibilitar a regularização de edificações irregulares no Município.

Este projeto unifica o trâmite de aprovação para regularização das edificações independentemente destas estarem em acordo ou não com as legislações urbanísticas vigentes, facilitando o processo das regularizações, além de tornar a lei permanente.

Lembro ainda que as leis que trataram deste assunto anteriormente, 4.158/2019 e 4.245/2020, tinham vigência pelo período de 01 (um) ano, expirando este prazo em 30 de setembro de 2021, motivo pelo qual solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos, **EM REGIME DE URGÊNCIA.**

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 27 dias do mês de setembro de 2021.


JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL
08/11
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
ANEXO

LAUDO TÉCNICO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº de matrícula do imóvel: _____ Nº Lote: _____ Quadra: _____
Nome do proprietário: _____ Área do lote: _____
CPF/CNPJ: _____ Telefone: _____
E-mail para contato: _____
Endereço: _____ Nº: _____ Bairro: _____
Responsável Técnico: _____ Telefone: _____
CREA/CAU: _____ ART ou RRT: _____
E-mail para contato: _____

1. USOS E ÁREAS A REGULARIZAR (Marcar e preencher todas as opções que se aplicam)

<input type="checkbox"/> Comercial Área regularizada existente: _____ Área a regularizar: _____	<input type="checkbox"/> Residencial Área regularizada existente: _____ Área a regularizar: _____
<input type="checkbox"/> Industrial Área regularizada existente: _____ Área a regularizar: _____	<input type="checkbox"/> Outros (especificar) _____ Área regularizada existente: _____ Área a regularizar: _____

2. SISTEMA CONSTRUTIVO. Estrutura viga-pilar Estrutura portante Madeira

3. A EDIFICAÇÃO POSSUI ESTABILIDADE ESTRUTURAL? Sim Não

4. A EDIFICAÇÃO ATENDE A NBR 9050 DE ACESSIBILIDADE? Não se aplica Sim Não

5. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE? Sim Não

6. A ATIVIDADE PRETENDIDA NECESSITA DE TRATAMENTO ACÚSTICO? Não se aplica Sim Não

7. A ATIVIDADE PRETENDIDA TEM POTENCIAL DE CAUSAR DANOS ÀS EDIFICAÇÕES VIZINHAS? Sim Não

8. ATENDE O CÓDIGO CIVIL NAS QUESTÕES REFERENTES AOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS? Sim Não

9. POSSUI INSTALAÇÃO DE GÁS? DE QUE TIPO? Sim Não Rede Engarrafado

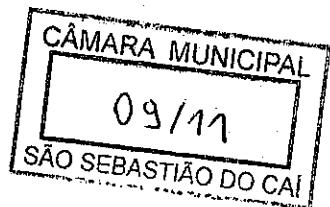
10. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE?
(Assinalar os equipamentos existentes)

Número de Dormitórios: _____ Número de Habitantes: _____

<input type="checkbox"/> Caixa de gordura - cozinha	Capacidade: _____
<input type="checkbox"/> Caixa de gordura - área serviço	Capacidade: _____
<input type="checkbox"/> Tanque Séptico	Capacidade: _____ DN: _____ H útil: _____
<input type="checkbox"/> Filtro Anaeróbico	Capacidade: _____ DN: _____ H útil: _____
<input type="checkbox"/> Sumidouro	Capacidade: _____ DN: _____ H útil: _____
<input type="checkbox"/> Reservatório	Capacidade: _____

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.

Responsável técnico _____ Proprietário _____ Data _____



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO

11. INFRAESTRUTURA (marcar com um X o serviço executado):

Mov. Terra: escavação aterro apilado reaterro outros _____
Fundação: sapata pedra grés estaca metálica tubulão outros _____
 sapata corrida alv. embassamento estaca concreto baldrim _____

12. PAREDES E PAINÉIS

Externas: tijolo madeira bloco de cimento gesso acartonado/placa cimentícia outros: _____
Internas: tijolo madeira bloco de cimento gesso acartonado/placa cimentícia outros: _____

13. ESCUADRIAS

Externas: alumínio metalon ferro chapa de aço PVC madeira outros: _____
Internas: alumínio metalon ferro chapa de aço PVC madeira outros: _____

14. COBERTURA

Estrutura: madeira aço alumínio concreto outros: _____
Telha: madeira cerâmica aluzinc concreto fibrocimento outros: _____

15. FORRO

madeira gesso PVC laje outros: _____

16. REVESTIMENTOS E PINTURA

Externo: chapisco emboço reboco cerâmica outros: _____
Interno: chapisco emboço reboco cerâmica gesso outros: _____

17. PAVIMENTAÇÃO

Externa: contrapiso madeira cerâmico vinílico / laminado outros: _____
Interna: contrapiso madeira cerâmico vinílico / laminado outros: _____

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.

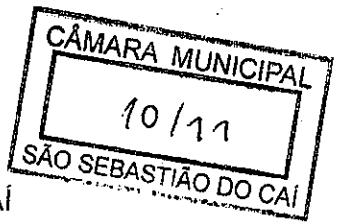
Responsável técnico

Proprietário

Data



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



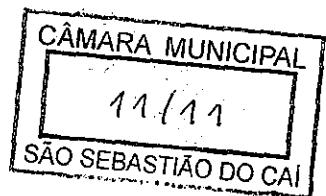
Anexo II

DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, nesta e na melhor forma de Direito, **DECLARO** para os devidos fins que assumo **única e exclusivamente a total responsabilidade** por eventuais problemas que venham a surgir e ferir os direitos de vizinhança em decorrência da regularização do prédio, conforme Lei Municipal nº xxxxxx/2021, mediante requerimento protocolado sob o nº _____, referente ao imóvel situado na quadra: _____, lote: _____, descrito na certidão de matrícula do imóvel nº _____.

São Sebastião do Caí/RS, _____ de _____ de 20 ____.

Proprietário (Reconhecer firma em cartório)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**ANEXO IV – LEI DE REGULARIZAÇÃO
TERMO DE ANUÊNCIA**

Eu, (nome) _____,
(nacionalidade) _____, (estado civil) _____,
(profissão) _____,
(RG) _____, (CPF) _____,
residente e domiciliado na Rua (endereço)
_____ na cidade de São Sebastião do Caí – RS, o proprietário do imóvel registrado junto ao Cartório de registro de imóveis sob matrícula no _____, situado na Rua (endereço) _____, declaro para fins de regularização administrativa junto a Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí que não me oponho a permanência das aberturas (janelas, portas, sacadas, varandas) localizadas a menos de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) da divisa entre o lote de minha propriedade e o lote de propriedade de (nome) _____, localizado na rua (endereço) _____ e inscrito junto ao registro de imóveis sob matrícula no _____.

São Sebastião do Caí – RS, _____ de _____ de 20 _____.

Anuente (Reconhecer firma em cartório)