



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

LEI Nº 4.158 de 03 de setembro de 2019.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES NO MUNICÍPIO DE SÃO
SEBASTIÃO DO CAÍ.**

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE, 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.

Parágrafo único. É concedido o prazo de 01 (um) ano, a contar da promulgação desta Lei, para os interessados regularizarem as edificações de qualquer natureza que estejam em desacordo com as disposições do Plano Diretor e do Código de Obras, iniciadas ou concluídas até o início da vigência da presente lei.

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.



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

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:

- 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, em prédios comerciais/industriais em atividade, ou outra sistemática de comprovação, a ser regulamentada por Decreto.
- 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, podendo ser regulamentado por Decreto.

§ 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.



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

Art. 8º São passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:

- I - Atendam ao art. 1º, parágrafo único, 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. 9º 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 n.º 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 - Distância menor que 1,50 metros da divisa do lote;
- VIII - Por outro motivo de interesse público;
- IX - Tenham sido embargadas, exceto as que se enquadrem na presente Lei.

Art. 10. Fica autorizada a regularização das edificações que atendam aos itens constantes no artigo 8º e não estejam previstas no artigo 9º, 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. 13 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;

§ 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 conseqüente recolhimento da multa referida no § 2º.

Art. 11. 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.



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

§ 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. 12. 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. 13. 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 Lei 2.802/2006	Índice de Aproveitamento (IA)	ISENTO
		Taxa de Ocupação (TO)	
		Recuos	
	Infração Código de Obras - Lei 2.835/2007		
Demais Imóveis residenciais ou não	Infração Plano Diretor Lei 2.802/2006	Índice de Aproveitamento (IA)	R\$ 5,50/m ² irregular
		Taxa de Ocupação (TO)	R\$ 8,50/m ² irregular
		Recuos	R\$ 8,50/m ² irregular
	Infração Código de Obras - Lei 2.835/2007		R\$ 5,50/m ² total da edificação

Art. 14. 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. 15. 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. 16. 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. 17. 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. 18. O pagamento da multa poderá ser feito através de boleto bancário.



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

Art. 19. O recolhimento dos valores da regularização será efetuado à vista.

Art. 20. 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 tramites devidos.

Art. 21. 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. 22. 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. 23. As edificações construídas sobre recuo obrigatório de ajardinamento, não serão indenizadas no caso de desapropriação de interesse público.

Art. 24. Fica o Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei, no que couber, através de Decreto.

Art. 25. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 26. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 03 dias do mês de setembro de 2019.


CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE
Prefeito Municipal

Registre-se.
Publique-se.



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

ANEXO I

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	<input type="checkbox"/> Residencial		
Área regularizada existente: _____	Área regularizada existente: _____		
Área a regularizar: _____	Área a regularizar: _____		
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Outros (especificar) _____		
Área regularizada existente: _____	Área regularizada existente: _____		
Área a regularizar: _____	Área a regularizar: _____		
2. SISTEMA CONSTRUTIVO: <input type="checkbox"/> Estrutura viga-pilar <input type="checkbox"/> Estrutura portante <input type="checkbox"/> Madeira			
3. A EDIFICAÇÃO POSSUI ESTABILIDADE ESTRUTURAL?			<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
4. A EDIFICAÇÃO ATENDE A NBR 9050 DE ACESSIBILIDADE?			<input type="checkbox"/> Não se aplica <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
5. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE?			<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
6. A ATIVIDADE PRETENDIDA NECESSITA DE TRATAMENTO ACÚSTICO?			<input type="checkbox"/> Não se aplica <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
7. A ATIVIDADE PRETENDIDA TEM POTENCIAL DE CAUSAR DANOS ÀS EDIFICAÇÕES VIZINHAS?			<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
8. ATENDE O CÓDIGO CIVIL NAS QUESTÕES REFERENTES AOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS?			<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
9. POSSUI INSTALAÇÃO DE GÁS? DE QUE TIPO?			<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Rede <input type="checkbox"/> 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 Sêptico	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 apiloado reaterro outros: _____

Fundação: sapata pedra grês estaca metálica tubulão outros: _____
 sapata corrida alv. embassamento estaca concreto baldrame _____

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. ESQUADRIAS

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: _____
Teiha: 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 4.158/2019, 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)