



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

LEI 4.358, de 28 de setembro de 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 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 - 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.

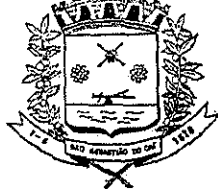
§ 1º Quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50m das divisas, o proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido, conforme anexo IV, podendo neste caso ser a edificação regularizada;

§ 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 conseqüente recolhimento da multa referida no §2º.

Primo



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)	
		Recuos	
	Infração Código de Obras		
Demais Imóveis residenciais ou não	Infração Plano Diretor	Índice de Aproveitamento (IA)	R\$ 6,20/m ² irregular
		Taxa de Ocupação (TO)	R\$ 9,55/m ² irregular
		Recuos	R\$ 9,55/m ² irregular
	Infração Código de Obras		R\$ 6,20/m ² total da edificação



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 tramites 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, aos 28 dias do mês de setembro de 2021.

JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal.

Registre-se.
Publique-se.



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: _____	<input type="checkbox"/> Residencial	Área regularizada existente: _____
	Área a regularizar: _____		Área a regularizar: _____
<input type="checkbox"/> Industrial	Área regularizada existente: _____	<input type="checkbox"/> Outros (especificar)	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:	<input type="checkbox"/> escavação <input type="checkbox"/> aterro apilado <input type="checkbox"/> reaterro <input type="checkbox"/> outros: _____
Fundação:	<input type="checkbox"/> sapata <input type="checkbox"/> pedra grês <input type="checkbox"/> estaca metálica <input type="checkbox"/> tubulão <input type="checkbox"/> outros: _____ <input type="checkbox"/> sapata corrida <input type="checkbox"/> alv. embassamento <input type="checkbox"/> estaca concreto <input type="checkbox"/> baldrame _____
12. PAREDES E PAINÉIS	
Externas:	<input type="checkbox"/> tijolo <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> bloco de cimento <input type="checkbox"/> gesso acartonado/placa cimentícia <input type="checkbox"/> outros: _____
Internas:	<input type="checkbox"/> tijolo <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> bloco de cimento <input type="checkbox"/> gesso acartonado/placa cimentícia <input type="checkbox"/> outros: _____
13. ESQUADRIAS	
Externas:	<input type="checkbox"/> alumínio <input type="checkbox"/> metalon <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> chapa de aço <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> outros: _____
Internas:	<input type="checkbox"/> alumínio <input type="checkbox"/> metalon <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> chapa de aço <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> outros: _____
14. COBERTURA	
Estrutura:	<input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> aço <input type="checkbox"/> alumínio <input type="checkbox"/> concreto <input type="checkbox"/> outros: _____
Telha:	<input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> cerâmica <input type="checkbox"/> aluzinc <input type="checkbox"/> concreto <input type="checkbox"/> fibrocimento <input type="checkbox"/> outros: _____
15. FORRO	
	<input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> gesso <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> laje <input type="checkbox"/> outros: _____
16. REVESTIMENTOS E PINTURA	
Externo:	<input type="checkbox"/> chapisco <input type="checkbox"/> emboço <input type="checkbox"/> reboco <input type="checkbox"/> cerâmica <input type="checkbox"/> outros: _____
Interno:	<input type="checkbox"/> chapisco <input type="checkbox"/> emboço <input type="checkbox"/> reboco <input type="checkbox"/> cerâmica <input type="checkbox"/> gesso <input type="checkbox"/> outros: _____
17. PAVIMENTAÇÃO	
Externa:	<input type="checkbox"/> contrapiso <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> cerâmico <input type="checkbox"/> vinílico / laminado <input type="checkbox"/> outros: _____
Interna:	<input type="checkbox"/> contrapiso <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> cerâmico <input type="checkbox"/> vinílico / laminado <input type="checkbox"/> 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 4.358/2021, 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)