CAMARA MUNICIPAL
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Nº 136/19
Rec. 26.08.2019

CÂMARA MUNICIPAL
01/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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

PROJETO DE LEI Nº 056/2019

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

L E I :

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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL
03/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

§ 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 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;

CÂMARA MUNICIPAL
04/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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 consequente 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.

§ 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.

CÂMARA MUNICIPAL
05/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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 M²
Edificações residências com área igual ou inferior a 50,00 m².	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/m² irregular
		Taxa de Ocupação (TO)	R$ 8,50/m² irregular
		Recuos	R$ 8,50/m² irregular
	Infração Código de Obras - Lei 2.835/2007		R$ 5,50/m² 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.

CÂMARA MUNICIPAL
06/10
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,

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL
07/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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 propõe que seja apreciado por esta Câmara de Vereadores o Projeto de Lei que concede o prazo de 01 (um) ano, a contar da promulgação desta Lei, para os interessados regularizarem as edificações de qualquer natureza que contrariam as disposições do Plano Diretor e do Código de Obras, iniciadas ou concluídas até o início da vigência da presente Lei, após o cumprimento de algumas premissas, e em alguns casos, o pagamento de multa pecuniária.

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 26 dias do mês de agosto de 2019.

CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE,
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL
08/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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)

☐ **Comercial**
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____

☐ **Residencial**
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____

☐ **Industrial**
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____

☐ **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: _____

☐	Caixa de gordura - cozinha	Capacidade:				
☐	Caixa de gordura - área serviço	Capacidade:				
☐	Tanque Séptico	Capacidade:		DN:	H útil:	
☐	Filtro Anaeróbico	Capacidade:		DN:	H útil:	
☐	Sumidouro	Capacidade:		DN:	H útil:	
☐	Reservatório	Capacidade:				

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

_____ Reponsável técnico

_____ Proprietário

_____ / _____ / _____ Data

CÂMARA MUNICIPAL
09/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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

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: _____
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.

_____ Reponsável técnico

_____ Proprietário

_____ / _____ / _____ Data

CÂMARA MUNICIPAL
10/10
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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

Anexo II

D E C L A R A Ç Ã O

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 _____, 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)