



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE ABRIL DE 2024.

Abre prazo para regularização de edificações consolidadas em desacordo com o Plano Diretor, até a data de aprovação da presente lei, no perímetro urbano de Serafina Corrêa.

Art. 1º Fica aberto o prazo para regularização das infrações urbanísticas consolidadas até a data de 24 de novembro de 2020.

Art. 2º O prazo estipulado para protocolar o pedido de regularização de que trata essa lei é de 01 (um) ano, a contar da data de publicação da presente lei municipal, podendo ser prorrogado por igual período através de decreto editado pelo chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Após o protocolo de entrada do projeto no Departamento de Engenharia, a Comissão Técnica de Aprovação deverá proceder vistoria e análise do projeto em questão para posterior aprovação, emitindo laudo de vistoria e quadro resumo das compensações financeiras detalhado.

Art. 3º Das situações urbanísticas passíveis de regularização através de medida compensatória financeira:

Item	Infração / Desconformidade	Leis municipais vigência	Medida compensatória
01	CONSTRUÇÕES NO RECUO AJARDINAMENTO	120/1964 e 121/1964 e 1081/1991 e 2757/2010 e 3152/2013 e 3461/2016	Compensação financeira
02	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM O "ÍNDICE DE APROVEITAMENTO" OU A "TAXA DE OCUPAÇÃO"	120/1964 e 121/1964 e 3152/2013	Compensação financeira
03	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM UM ANDAR NA ALTURA DOS PAVIMENTOS	3152/2013	Compensação financeira

01) CONSTRUÇÕES NO RECUO AJARDINAMENTO: Construções executadas no espaço especificado para o recuo de ajardinamento poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

02) CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM O "ÍNDICE DE APROVEITAMENTO" OU A "TAXA DE OCUPAÇÃO": Construções executadas que excedem o TO ou o IA poderão ser



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE ABRIL DE 2024.

regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

03) CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM UM ANDAR NA ALTURA DOS PAVIMENTOS: Construções executadas que excedem a altura dos pavimentos poderão ser regularizadas através de Medida Compensatória Financeira a ser paga no ato da aprovação do projeto junto ao Departamento de Engenharia.

Art. 4º O proprietário que, após a publicação desta lei, executar irregularidades, terá o prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da intimação, para enquadrar a construção nas normas urbanísticas em vigor e não estará enquadrado nesta lei de regularização.

Parágrafo único. Decorridos os 20 (vinte) dias, e, não ocorrendo o enquadramento da construção nas normas, será aplicado aos proprietários os dispositivos da lei municipal de infrações e irregularidades em vigência.

Art. 5º O projeto de regularização para instruir o pedido deverá atender aos preceitos da boa técnica e normativas em vigência, e deverá ser apresentado por profissional habilitado (Arquiteto e Urbanista / Engenheiro Civil / Técnico de Edificações).

Art. 6º A regularização pretendida ficará condicionada, além de todo o disposto nesta lei, de compensação financeira a ser ajustada mensalmente (CFU), de acordo com o valor do CUB SINDUSCON/RS, correspondente ao padrão da edificação, nos termos do Anexo Único.

Art. 7º A carta de habite-se das edificações que forem regularizadas será emitida somente após a vistoria de funcionamento do órgão responsável pela aprovação e técnico da área, que deverá verificar a compatibilidade do projeto arquitetônico apresentado com a edificação no local, verificar se a obra está concluída e em condições de habitabilidade com segurança.

Parágrafo único. A carta de habite-se referida no caput só será emitida após o pagamento integral da medida compensatória prevista no art. 6º da presente lei.

Art. 8º Esta Lei não se aplica às edificações localizadas em loteamentos populares.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 05 de abril de 2024.

Valdir Bianchet
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE ABRIL DE 2024.

ANEXO ÚNICO

PROPRIETÁRIO:	
ENDEREÇO IMÓVEL:	
	Valor CUB
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-1):	xxxx
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R-8):	xxxx

Item	Infração / Desconformidade	Área a Regularizar (m²)	% a cobrar	Padrão Edificação a Regularizar	
				Res. Unifamiliar	Res. Multifamiliar
1	CONSTRUÇÕES NO RECUO AJARDINAMENTO		15		
2	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM O "IA" OU A "TO"				
	TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)		30		
	INDICE DE APROVEITAMENTO (IA)		50		
3	CONSTRUÇÕES QUE EXCEDERAM A ALTURA DOS PAVIMENTOS		20		
VALOR TOTAL (SIMULAÇÃO)				0	0



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE ABRIL DE 2024.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Excelentíssimo Senhor Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores**

Segue à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, Projeto de Lei que ***“Abre prazo para regularização de edificações consolidadas em desacordo com o Plano Diretor, até a data de aprovação da presente lei, no perímetro urbano de Serafina Corrêa”***.

Em 2020 o Município de Serafina Corrêa publicou a Lei Municipal nº 3.853, de 24 de novembro de 2020, a qual abria prazos para regularização de edificações consolidadas até a data de sua publicação, nos mesmos termos propostos neste projeto. Na época, justificou-se a criação de uma legislação para regularizações era fundamental diante da grande demanda popular, principalmente de empresas.

O prazo de vigência desta lei permaneceu até 2022, considerando a prorrogação permitida pela LM 3.964/2021, contudo, algumas pessoas não conseguiram regularizar seus imóveis, o que torna necessário a abertura de um novo prazo para regularizações, que só pode ser aberto mediante a edição de uma nova lei derivada deste projeto. Neste sentido, ressaltamos que somente será objeto de regularização as obras edificadas até o dia 24 de novembro de 2020.

Cabe considerar que a regularização somente ocorre mediante o pagamento de medida compensatória que, a que pese seja justa diante do cenário de irregularidade, nem sempre é acessível. Assim, mesmo que já tenha sido aberto um prazo para regularizações, boa parte daqueles que em tese poderiam usufruir da previsão legal não tiveram de fato acesso as suas disposições por falta de recursos financeiros. Esta noção é reforçada pelo estudo técnico anexo, elaborado pelo Departamento de Engenharia. O estudo inclusive ressalta que esta proposta de lei se alinha aos objetivos estabelecidos pelo Governo Federal em suas leis de regularização, como exemplificado pela Lei nº 13.465/2017 (REURB).

Quanto ao texto normativo, as regularizações poderão ser realizadas mediante o pagamento da já mencionada compensação financeira, que será calculada na forma do art. 3º. Ainda, para efetivar a regularização deverão ser garantidas todas as condições de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações comerciais,



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE ABRIL DE 2024.

observando requisitos da Lei Municipal nº 3.152/2013, que dispõe sobre normas técnicas e definições relativas às edificações no Município, pois, somente serão aprovados os projetos que se adequarem a legislação vigente.

Por fim, informamos que, conforme indica a ata anexa, a edição de nova lei para regularização foi aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor. Este Conselho é um colegiado composto paritariamente por membros do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil, de forma que a sociedade serafinense como um todo fica representada por ele, assim, se entende que houve participação social nos debates sobre a edição da nova lei de regularizações.

Diante do exposto, encaminha-se o presente projeto de lei e conta-se com o apoio na sua aprovação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 05 de abril de 2024.

Este Projeto de Lei foi examinado
pela Assessoria Jurídica do
Município de Serafina Corrêa

Valdir Bianchet
Prefeito Municipal