ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

LEI MUNICIPAL 4468

de 12 de julho de 2022

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES NO MUNICÍPIO DE MOSTARDAS, NOS CASOS EM QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, nos termos da Lei Orgânica do Município, e eu, MOISÉS BATISTA PEDONE DE SOUZA, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte:

L E I :

Art. 1º. A regularização de edificações, construções, modificações ou ampliações, executadas clandestina ou irregularmente (em andamento), em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Edificações do Município e do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal-PDDM do Município de Mostardas, dar-se-á na forma disciplinada nesta lei.

§ 1°. Consideram-se regulares as edificações que possuírem o "Habite-se", mantidas as características originais do projeto aprovado.

§ 2°. Para efeito desta Lei considera-se:

I - Construção: toda e qualquer construção com paredes dos cômodos erguidas, caracterizando o projeto;

II - Edificação: toda e qualquer construção consolidada e em condições de "Habite-se";

III - Modificação: toda e qualquer alteração feita em edificação anteriormente APROVADA;

IV - Ampliação: todo e qualquer acréscimo na área construída em relação ao anteriormente aprovado;

V - Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

VI - Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

VII - Construção parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 2º. Serão passíveis de regularização as construções e edificações que estiverem em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Edificações e do Plano Diretor e que tenham sido construídas até a data da publicação da presente lei, desde que:

I - Localizadas em terreno com situação regular;

II - Não situadas em área de risco perante a Defesa Civil Municipal;

III - Apresentar condições de segurança, habitabilidade e higiene de seus usuários ou da população em geral;

IV - Apresentar sistema de tratamento individual ou coletivo de esgotos sanitários em pleno funcionamento.

Parágrafo Único. Nos casos em que o sistema de tratamento de esgotos não estiver em pleno funcionamento, este deverá ser executado ou adequado às exigências legais para a concessão do "Habite-se".

Art. 3º. Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher previamente a taxa de Análise e Aprovação do Projeto de Regularização, bem como do respectivo "Habite-se".

§ 1º. A taxa a que se refere este artigo não equivale ao valor da contrapartida a ser recolhida após o cálculo de acordo com os critérios definidos nesta Lei, para os casos que acusarem desconformidade com as Legislações pertinentes, quando da aceitação da regularização pretendida.

§ 2º. Não cabe ressarcimento e/ou compensação de taxas pagas anteriormente à publicação desta lei.

PUBLICADA NO PERÍODO DE **12/07/2022** A **26/07/2022**
NO MURAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

Art. 4º. As construções e edificações poderão ser regularizadas mediante a apresentação de:

I - Requerimento padrão específico para regularização. Anexo 01;

II - Requerimento padrão específico para Carta de Habitação. Anexo 01;

III - Cópia da Certidão ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis em nome do requerente;

IV - Projeto Arquitetônico, no mínimo duas vias, contendo:

a) Planta de Situação do terreno em relação à quadra na escala 1/1000, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Dimensões do terreno e distância a uma das esquinas de acordo com a Certidão ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

2. Nomes atualizados de todas as ruas que delimitam o quarteirão e tipo de pavimentação das mesmas;

3. Indicação do Norte magnético;

4. Número do lote e da quadra conforme Cadastro Imobiliário Municipal;

b) Planta de Localização da edificação na escala mínima de 1/250, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Posição da edificação em relação às divisas do lote, devidamente cotada;

2. Cotas do perímetro externo de cada edificação;

3. Níveis da edificação;

4. Alinhamento conforme informações do Município;

5. Recuo viário, de jardim, laterais e de fundos, quando for o caso;

6. Restrições administrativas devidamente cotadas, quando houver;

7. Cobertura, com escoamento das águas pluviais;

8. Pavimentação das áreas externas, dimensões e tipo de revestimento;

c) A Projeto Hidrossanitário conforme a NBR nº 7229 e posteriores, além das normas complementares NBR 13969 e NBR 8160; Locação do ponto de ligação à rede cloacal pública, quando houver, com posição do sistema individual de tratamento de esgoto (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro), devendo constar as informações completas do sistema de tratamento de esgoto sanitário, tais como distâncias das divisas e construções no terreno, dimensões e volumes, mediante apresentação de Laudo Técnico com a respectiva ART (CREA) ou RRT (CAU);

d) Planilha de Informações Gerais, conforme modelo da Prefeitura Municipal;

e) Planta Baixa em escala 1/50, de todos os pavimentos da edificação ou tratando-se de edifícios que apresentam andar-tipo, bastará uma só planta baixa do pavimento-tipo além das demais plantas. O pavimento térreo deverá conter as informações contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Destinação dos compartimentos;
2. Área dos compartimentos;
3. Desenho do lote e passeio público, contendo linhas de referência dos respectivos afastamentos;
4. Definição dos materiais e alturas dos muros e/ou elementos de fechamento;
5. Pavimentação das áreas externas;
6. Cotas;
7. Níveis;
8. Dimensões das aberturas;
9. Posição do depósito de GLP, se houver.

f) Cortes: Longitudinal e Transversal, em número suficiente ao bom entendimento do projeto, em escala 1/50, contendo no mínimo, os seguintes a seguir, e quando os cortes resultarem muito extensos, em virtude de pavimentos repetidos, poderá ser simplificado, omitindo-lhes na forma convencional, a representação dos pavimentos iguais, desde que seja cotada a altura total da edificação.

1. Destinação dos compartimentos;
2. Níveis dos pavimentos e altura total em relação ao meio-fio;
3. Perfil da rua e passeio, com inclinação e materiais;
4. Cotas (altura dos peitoris, vergas e pé-direito).

g) Fachadas em escala 1/50, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Materiais de revestimento;
2. Material utilizado na cobertura;
3. Materiais utilizados nas aberturas.

V - Laudo Técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural e instalações elétricas e hidrossanitárias de acordo com as Normas Brasileiras (no mínimo duas vias);

VI - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA - RS (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul) ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica do CAU - BR (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil), devidamente quitados, emitidos pelo Responsável Técnico, de Regularização e Laudo;

VII - Declaração do proprietário referente à data de conclusão da obra, Anexo 02;

VIII - Declaração de no mínimo 3 vizinhos, com cópia dos respectivos documentos de identidade e comprovantes de endereço, atestando a data de conclusão da obra, Anexo 03; Isento para construções conclusas anteriores a fevereiro de 2022;

IX - Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s), quando for o caso, com cópia dos respectivos documentos de identidade e propriedade do imóvel lindeiro, Anexo 04;

X - No mínimo 2 (duas) fotos do imóvel, impressas coloridas, com tamanho mínimo de 10x15cm, resolução mínima de 800x600-0,5 Megapixel, sendo uma com enquadramento da fachada principal e outra da fachada de fundos;

XI - Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, nos casos exigidos pela Lei Complementar n° 14.376/2013, do Estado do Rio Grande do Sul, e alterações posteriores.

a) Nos casos em que o requerente não possuir seu nome na Certidão ou na Matrícula, deverá ser apresentado documento que comprove a propriedade do imóvel;

b) No caso de regularização sujeita a análise(s) e/ou autorização(ões) especial(is), tais como, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, ou outro(s), o processo será encaminhado para análise e emissão de seu(s) parecer(es), de cujo resultado dependerá sua continuidade.

c) Memorial descritivo da obra;

XII - Após aprovado, enviar a Planta de Localização em formato *DXF/ *DWG/ *SHP;

Parágrafo Único. Poderão ser solicitados, pelos órgãos competentes, outros documentos além dos listados, sempre que necessário para atendimento do objetivo desta Lei.

Art. 5º. A verificação do tempo de existência da edificação será realizada da seguinte forma:

I - Declarações do proprietário e dos vizinhos;

II - Imagem de satélite oficial com referência da data;

III - Foto aérea, com referência da data;

IV - Lançamento no Cadastro Imobiliário do município, com referência da data;

V - Vistoria "in loco".

Art. 6º. O particular que busca a regularização da construção poderá incorrer na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, se constatado qualquer irregularidade nos documentos ou declarações apresentadas.

Art. 7º. Quando, durante a análise, houver a necessidade de complementação de informações para sua continuidade, a apresentação dos documentos será solicitada ao interessado, que deverá atender à solicitação no prazo máximo de 30 dias.

Parágrafo Único. Na hipótese da não apresentação do que foi solicitado, o processo será indeferido.

Art. 8º. Na paralização do processo de regularização por prazo superior a 30 dias por culpa exclusiva do interessado, este será indeferido e arquivado, não cabendo, nestes casos, pedidos de ressarcimento de taxas.

Art. 9º. Após indeferimento e arquivamento do processo não será admitida em hipótese alguma o seu desarquivamento, devendo ser formulado novo pedido para análise, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração de despacho.

Art. 10. Quando o processo estiver apto à aprovação, será realizada vistoria no local para verificar as condições do imóvel, bem como sua correspondência ao projeto apresentado, viabilizando assim a posterior concessão da Carta de Habitação.

Parágrafo Único. Deverá manter o sistema de esgoto cloacal aberto para vistoria técnica. Na impossibilidade de abertura do sistema, o responsável técnico pela regularização deverá atestar que o sistema encontra-se conforme o projeto apresentado mediante o Laudo Técnico e ART (CREA) ou RRT (CAU).

Art. 11. Para a regularização de que trata esta Lei serão estabelecidas contrapartidas, com pagamento de natureza indenizatória pelos danos urbanísticos gerados, que serão determinados por tipo de irregularidade, e aplicadas de forma cumulativa, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

§ 1º. A totalidade das contrapartidas previstas nesta Lei não poderá exceder o valor máximo de 10% do valor venal do imóvel, avaliado por cadastro da prefeitura.

§ 2º. O valor da contrapartida a ser recolhido para efetivar a regularização de que trata esta Lei poderá ser parcelado em até 10 parcelas iguais, mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada, desde que o valor de cada parcela não seja inferior a 20 URM's, efetivando o processo após a integralização do pagamento.

Art. 12. 12 As contrapartidas de que trata esta Lei dar-se-ão da seguinte forma:

I - Até 20% de taxa de ocupação(to), índice de aproveitamento(ia), altura máxima(h), recuos de jardim, laterais e fundos(r) - 2 URM'S por metro quadrado de área total da edificação, por infração;

II - Acima de 20% de taxa de ocupação(to), índice de aproveitamento(ia), altura máxima(h), recuos de jardim, laterais e fundos(r) - 10 URM'S por metro quadrado de área total da edificação, por infração;

III - Vagas de estacionamento - 300 URM's por unidade faltante;

IV - Direito de construir, relativo ao Código Civil Brasileiro - 1000 URM's por tipo de infração, mediante Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s);

V - Ventilação e iluminação - 5 URM's por metro quadrado de área do ambiente afetado;

LEI MUNICIPAL 4468

de 12 de julho de 2022

VI - Muro(s) - 5 URM's por metro linear de muro, excluídos os muros no alinhamento e recuo de jardim que deverão atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;

VII - Marquises - 250 URM's por infração, excluído o escoamento das águas pluviais, que deverá atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;

VIII - Dimensionamento de ambientes - 100 URM's por ambiente em desacordo, excetuando as residências unifamiliares nas quais não há esta exigência;

IX - Pátio(s) aberto(s) e fechado(s) - 250 URM's por economia afetada;

X - Número de sanitários - 1000 URM's por unidade faltante;

XI - Pé-direito - 2 URM1's por metro quadrado de construção;

XII - Acessibilidade - 1000 URM's por infração, sendo regularizável apenas na impossibilidade de atendimento ao disposto na NBR 9050;

XIII - Permeabilidade do solo - 100 URM's por metro quadrado de área faltante, podendo ser substituída pela medida compensatória de Adoção de Espaço Público, a ser escolhido em conjunto com a administração municipal, devendo o infrator cuidar/limpar/manter este espaço, pelo prazo mínimo de 10 anos, obrigação que passa a seus herdeiros e/ou sucessores.

Art. 13. Para concessão da Carta de Habitação (Habite-se) o passeio público, os muros nos alinhamentos e nos recuos de jardim, e o sistema de tratamento de esgoto deverão obrigatoriamente atender ao disposto no Código de Edificações Municipal.

Art. 14. Esta lei não se aplica aos toldos e acessos cobertos, que deverão atender ao Código de Edificações Municipal.

Art. 15. Os demais parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nesta Lei são considerados regularizados independente da cobrança de contrapartida.

Art. 16. Para efeito da regularização de que trata a presente lei deverão ser pagas as multas previstas no Código de Edificações Municipal, bem como quitados todos os demais tributos devidos incidentes sobre o imóvel.

Art. 17. Estando cumpridos todos os requisitos e pagas todas as taxas e contrapartidas pertinentes, será emitida pelo órgão competente a Certidão de Regularidade de Edificação Existente e concedida a respectiva Carta de Habitação (Habite-se).

Art. 18. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da Legislação Municipal vigente.

Art. 19. Os casos omissos nesta Lei Municipal serão resolvidos pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 20. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MOSTARDAS, 12 de julho de 2022.

MOISÉS BATISTA PEDONE DE SOUZA
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

ANDRÉ DE LEMOS SOARES
Secretário de Administração

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

LEI MUNICIPAL 4468

de 12 de julho de 2022

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO

FORMULÁRIO PADRÃO - ANEXO I

NOME DO PROPRIETÁRIO:

END da OBRA: **BAIRRO/LOCALIDADE:**

CPF/CNPJ: **FONE:** **E-mail:**

- ☐ Licença para construção
- ☐ Aprovação de projeto
- ☐ Alteração de projeto
- ☐ Certidão de zoneamento
- ☐ Certidão de viabilidade
- ☐ Demolição
- ☐ Regularização
- ☐ Consulta prévia/diretrizes
- ☐ Loteamentos
- ☐ Desmembramento/unificação
- ☐ Habite-se
  Nº Protocolo:
  Nº Licença de Construção:
- ☐ Habite-se parcial
  Nº Protocolo:
  Nº Licença de Construção:
- ☐ Outros:

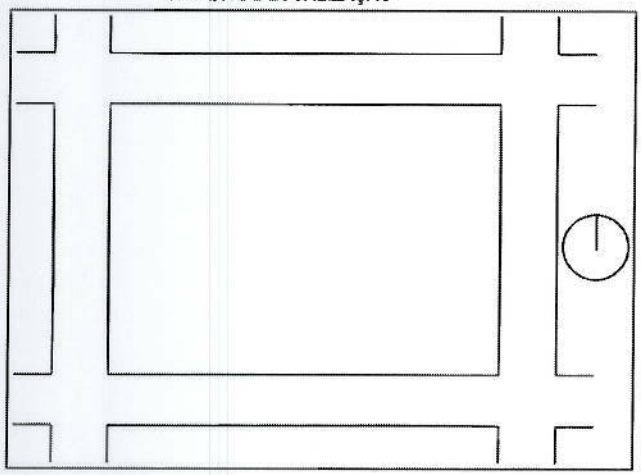
Obs.:

MOSTARDAS,

Proprietário

Desenhe o terreno dentro da quadra e marque suas dimensões, área e distância da esquina mais próxima, e o nome das ruas que formam o quarteirão.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quadra: Lote:

Área a construir:

Nº de Economias:

Nº de Pavimentos:

Finalidade:

- ☐ Residencial
- ☐ Comercial
- ☐ Industrial
- ☐ Residencial/Comercial

Observações:

Resp. Técnico: Assinatura:

Telefone: Nº CAU/CREA: E-mail:

Consulta processos: Site da Pref. Mostardas – Serviços – Protocolo On-line ou SEPLAN – Rua Bento Gonçalves, 976 – Centro.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

LEI MUNICIPAL 4468

de 12 de julho de 2022

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO - ANEXO II

Eu,_____, inscrito (a) no CPF sob o nº_____,

portador (a) do RG nº _____, residente e domiciliado (a) na

_____, nº_____, no bairro/localidade

_____, no município de Mostardas/RS, CEP _____, declaro para os

devidos fins que o imóvel localizado na Quadra nº _____, Lote nº _____, objeto da presente regularização

iniciou em _____ e teve sua conclusão em _____.

Por ser expressão da verdade, firmo abaixo.

Mostardas, __ de _____ de _____.

Assinatura _____.

CPF _____.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

LEI MUNICIPAL 4468

de 12 de julho de 2022

DECLARAÇÃO DO LINDEIROS ANTERIOR A FEVEREIRO 2022 - ANEXO III

Eu,_____, inscrito (a) no CPF sob o nº_____, portador (a) do RG nº _____, residente e domiciliado (a) na _____, nº_____, no bairro/localidade _____, no município de Mostardas/RS, CEP _____, declaro para os devidos fins que sou vizinho (a) confinante (à direita, à esquerda ou aos fundos) do imóvel localizado na rua/avenida _____, nº_____, no bairro/localidade _____, no município de Mostardas/RS, CEP _____ da Quadra nº _____, Lote nº _____, objeto da presente regularização teve sua conclusão em _____, do qual, aparentemente, a Sr. (a).____ é proprietário/possuidor (a).

Por ser expressão da verdade, firmo abaixo.

Mostardas, __ de _____ de _____.

Assinatura _____.

CPF _____.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

LEI MUNICIPAL 4468

de 12 de julho de 2022

DECLARAÇÃO DE CONCORDÂNCIA - ANEXO IV

Eu,_____, inscrito (a) no CPF sob o nº_____, portador (a) do RG nº _____, residente e domiciliado (a) na _____, nº_____, no bairro/localidade _____, no município de Mostardas/RS, CEP _____, declaro para os devidos fins que sou vizinho (a) confinante (à direita, à esquerda ou aos fundos) do imóvel localizado na rua/avenida _____, nº_____, no bairro/localidade _____, no município de Mostardas/RS, CEP _____ da Quadra nº _____, Lote nº _____, objeto da presente regularização teve sua conclusão em _____, do qual, aparentemente, a Sr. (a).____ é proprietário/possuidor (a).

Declaro, ainda, que não tenho nada a opor em relação à CONSTRUÇÃO, mesmo que a edificação não atenda a presente lei de regularização e demais leis pertinentes ao tema.

Por ser expressão da verdade, firmo abaixo.

Mostardas, __ de _____ de _____.

Assinatura _____.

CPF _____.