

OFÍCIO Nº 464/2021 - GAB, ESTÂNCIA VELHA, 15 DE JUNHO DE 2021.

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Pelo presente, estamos encaminhando, incluso a este, o Projeto de Lei que **“INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXECUTADAS EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, INSTITUI A COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA PECUNIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**, para devida apreciação e votação dos Nobres Edis.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo oferecer à comunidade estanciense uma oportunidade de garantir propriedade aos seus imóveis irregulares, através de um Programa de Regularização de Imóveis. Sabe-se que existem diversas construções e ampliações construídas irregularmente na cidade de Estância Velha.

Desta forma, a intenção é Instituir esse Programa de Regularização, que trará benefícios aos proprietários, que passarão a ter sua situação regularizada e passível de real posse, e também ao Município, que poderá identificar e atualizar sua situação cadastral bem como poderá identificar situações inadequadas.

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para apresentar à Vossa Excelência nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Certo de vossa compreensão ao exposto, solicito a apreciação do presente Projeto de Lei.

Atenciosamente,

Diego Willian Francisco  
Prefeito Municipal

Ao Ilmo Sr. Presidente  
Ver. **João Gabriel Rocha Dilkin**  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
ESTÂNCIA VELHA/RS

PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_/2021.

Institui o Programa de Regularização de Edificações executadas em desacordo com a Legislação Municipal, institui a Compensação Urbanística Pecuniária e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Estância Velha, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Autoriza o Poder Executivo a instituir Programa de Regularização de Edificações no Município de Estância Velha e instituir Compensação Urbanística Pecuniária, nos termos que seguem:

I - O programa de regularização de edificações é uma forma de regularização voluntária, a qual pretende garantir o direito de propriedade a situações irregulares;

II - Consideram-se construções irregulares aquelas executadas em desacordo com as normas urbanísticas municipais;

III - Entende-se por regularização voluntária as situações em que o proprietário manifesta interesse de regularizar;

IV - Para efeito desta Lei, entende-se como direito de propriedade o reconhecimento, por parte do Executivo Municipal, da existência de área com edificação concluída sem alvará de construção, inclusive reforma, ampliação e alteração de uso;

V - Entende-se por edificações concluídas aquelas em que a área objeto da regularização contenha condições mínimas de higiene, segurança, uso, estabilidade e habitabilidade.

Art. 2º A adesão ao programa deverá ocorrer por meio de Declaração de Inconformidade (Anexo II) preenchida pelo responsável técnico e encaminhada à administração, acompanhada dos seguintes documentos:

I - Requerimento, assinado pelo proprietário ou pessoa legalmente habilitada, contendo os seguintes dados:

a) Nome completo, endereço, número do CPF e RG do interessado;

b) Identificação de interesse de REGULARIZAÇÃO, descrevendo a área e o uso destinado, bem como a identificação da modalidade de regularização (ampliação, construção, alteração de uso, etc.) e a metragem correspondente;

c) Localização e informações cadastrais do imóvel a ser regularizado, preferencialmente com a apresentação do carnê de IPTU do imóvel em anexo;

II - Matrícula atualizada do imóvel (emitida no máximo a 90 dias) acompanhada de documento complementar, se necessário (anuência dos condôminos, declaração de inventariante, autorização de construção, anuência da credora fiduciária ou outros documentos que sejam necessários mediante avaliação da equipe técnica);

III - Cópia da Anotação, Termo ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART, TRT ou RRT), referente aos serviços profissionais específicos de regularização, devidamente quitado;

IV - No mínimo 2 (duas) vias do Laudo Técnico da edificação;

V - No mínimo 2 (duas) vias do projeto de regularização, elaborado em escala compatível, conforme normas específicas vigentes, contendo:

a) Planta de situação e localização do imóvel;

b) Planta baixa, cortes e fachada da edificação, com as devidas cotas e afastamentos;

c) Projeto hidrossanitário dentro das normativas e acompanhado de memorial de cálculo comprovando seu pleno atendimento à unidade apresentada;

VI - Preenchimento da declaração para fins ambientais prevista no Anexo III desta Lei;

§ 1º No caso de já existirem áreas construídas, devidamente averbadas perante o Ofício de Registro de Imóveis, os projetos de regularização deverão indicar estas áreas como averbadas, bem como mencionar o número da averbação e matrícula do imóvel.

§ 2º No caso de existirem edificações aprovadas anteriormente, deverá ser mencionado o número do processo de construção anterior, bem como a identificação em projeto.

Art. 3º Serão autorizadas, sob a forma de Compensação Urbanística Pecuniária, os itens que seguem:

I - A inexistência ou recuo frontal menor que o exigido pelo Plano Diretor no lote em questão;

II - Edificações que tenham a taxa de ocupação acima do limite exigido pelo Plano Diretor, podendo atingir no máximo até um total de 90% (noventa por cento) a ocupação do lote em questão;

III - Edificações que tenham o índice de aproveitamento acima do limite exigido pelo Plano Diretor, podendo atingir no máximo até um total de 50% (cinquenta por cento) o aproveitamento do lote em questão, não podendo ultrapassar no máximo 1 pavimento do permitido pelo Plano Diretor;

IV - Edificações que estejam em desacordo com os recuos laterais e de fundos exigidos pelo Plano Diretor;

V - Edificações que estejam em desacordo com a altura estabelecida no Plano Diretor, não podendo ultrapassar no máximo 1 pavimento do permitido pelo Plano Diretor;

VI - Edificações que estejam em desacordo com as determinações do Código de Obras;

VII - Vagas de estacionamento em desconformidade com o exigido pelo Plano Diretor;

Parágrafo único. Nos casos citados neste artigo, caberá o pagamento da Compensação Urbanística Pecuniária, conforme tabela constante no Anexo I da presente Lei.

Art. 4º O órgão técnico municipal poderá exigir adequações nas

edificações para garantir as condições de acessibilidade universal conforme normas federais, estaduais e municipais vigentes.

Art. 5º O valor total da compensação urbanística pecuniária, estipulado conforme tabela constante no Anexo I, será o resultado da soma dos valores de todas as irregularidades da edificação.

Art. 6º Para fins de regularização de edificações, serão aceitas as construções edificadas até a data da publicação desta Lei, sendo de responsabilidade do requerente comprovar a existência da situação consolidada, o que poderá ser feito por meio da apresentação de algum dos documentos relacionados abaixo:

I - Notas fiscais de prestação de serviços, compra de material de construção, recibos que comprovem a devida obra, desde que devidamente assinados;

II - Cópia do carnê de IPTU, em que conste o lançamento da existência da benfeitoria (ano a ano), ou documento similar;

III - Documento comprobatório de existência de empresa aberta com o respectivo uso requerido anteriormente à data constante do caput deste artigo;

IV - Fotos/ imagens datadas ou passíveis de comprovação de data.

Parágrafo único. Em relação ao contido no art. 6º e seus incisos, caso constatada qualquer falsidade nas informações e/ou documentos prestados, não será autorizada a regularização, além de ser encaminhada para autoridade competente para apuração de eventual ilícito penal.

Art. 7º São passíveis de regularização as edificações consideradas habitáveis e que possuam no mínimo: paredes, telhado e contra piso concluídos, esquadrias instaladas, instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento e acesso mínimo adequado do logradouro até a edificação.

Art. 8º Não são passíveis de regularização as construções que:

I - Desrespeitem o direito de vizinhança;

II - Estejam situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP);

III - Invadam áreas ou faixas *non aedificandi* de proteção de rodovias, ferrovias e hidrovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem de redes de água, esgoto, alta tensão, vielas ou outros melhoramentos públicos;

IV - Estejam situadas em áreas de risco, como tal definida na legislação;

V - Estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;

VI - Estejam em débito com os tributos municipais;

VII - Estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros públicos não autorizados, permitidos ou concedidos;

VIII - Construídas em madeira, se comércio;

IX - Obras edificadas em descumprimento ao Código Civil;

X - Não possuam abastecimento de água potável pela concessionária local ou fonte alternativa com outorga;

XI - Sobre vias projetadas no Plano Diretor;

XII - Não respeitarem a taxa de permeabilidade, conforme previsto no

Plano Diretor.

Art. 9º O prazo para que os interessados requeiram os benefícios desta Lei é de 1 (um) ano, contado a partir da publicação desta.

Art. 10. Os processos de regularização em andamento, na data da publicação desta Lei, poderão ser analisados conforme os parâmetros por ela estabelecidos, desde que haja requerimento.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações apresentadas, o requerente será notificado, para esclarecimento, sob pena de indeferimento do pedido e aplicação das sanções cabíveis.

Art. 11. Além dos valores instituídos pelo Anexo I, serão devidas as demais taxas pela prestação dos serviços municipais, de acordo com o Código Tributário Municipal e outras leis pertinentes.

Art. 12. O pagamento da compensação urbanística pecuniária poderá ser feito de forma à vista ou em até 24 (vinte e quatro) parcelas, iguais, mensais e consecutivas.

§ 1º O pagamento à vista ensejará abatimento de 10% (dez por cento) no valor total da compensação urbanística pecuniária.

§ 2º O valor de cada parcela não poderá ser inferior a 30 (trinta) URM's (Unidades de Referência Municipal).

§ 3º O valor de cada parcela será atualizado anualmente pelo índice de variação do IPCA/IBGE ou outro que venha a substituí-lo.

§ 4º O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação urbanística pecuniária ajustada implicará incidência de juros, multa e correção nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 5º A falta de pagamento de 02 (duas) parcelas consecutivas da compensação urbanística pecuniária implicará vencimento antecipado das demais e consequente inscrição em dívida ativa.

Art. 13. Após a aprovação do projeto de regularização e apuração da compensação pecuniária urbanística, o requerente deverá assinar termo de ciência do valor a ser cobrado, a ser disponibilizado pelo Município, oportunidade em que deverá requerer o pagamento na forma prevista no art. 12 desta Lei.

Art. 14. Terá o benefício do abono de 40% (quarenta por cento) do valor da compensação urbanística pecuniária o contribuinte que cumulativamente:

- I - Comprovar ter renda familiar inferior a 02 (dois) salários mínimos;
- II - Comprovar que o objeto da regularização é seu único imóvel;
- III - Comprovar que o imóvel objeto da regularização é de uso residencial.

§ 1º A comprovação do inciso I dar-se-á mediante a apresentação de um dos documentos a seguir (rol exemplificativo): contracheque atualizado, declaração de trabalhador autônomo, extrato de Benefício da Previdência Social (de quem for aposentado), Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), entre outros documentos, a critério do órgão técnico municipal.

§ 2º A comprovação do inciso II dar-se-á por meio de Certidão emitida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha e de Declaração pessoal do requerente de que não possui outro imóvel, a qualquer título, com reconhecimento de firma em Cartório.

§ 3º A comprovação do inciso III dar-se-á por intermédio da apresentação dos documentos a seguir: cópia do Carnê de IPTU do imóvel e Declaração pessoal do requerente de que o imóvel é de uso residencial com reconhecimento de firma em Cartório, a critério do órgão técnico municipal.

§ 4º A concessão do abono referido no *caput* não obsta o parcelamento do pagamento nem o abatimento de 10% na modalidade à vista, na forma do art. 12 desta Lei.

Art. 15. As ações previstas nesta Lei serão executadas e coordenadas pelos servidores lotados na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, em colaboração com o setor de Cadastro Imobiliário.

Art. 16. Obrigatoriamente, para as edificações concluídas e/ou habitadas, será a Carta de Habite-se emitida de Ofício, considerando ser ela parte integrante do processo de regularização.

Art. 17. A retirada do Alvará de Construção e da Certidão de Habite-se está condicionada ao pagamento das respectivas taxas, bem como da compensação pecuniária, de forma à vista ou, no caso de parcelamento, a partir da sua efetivação, que ocorrerá mediante o pagamento da primeira parcela.

Art. 18. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei mediante decreto.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Velha/RS, em

Diego Willian Francisco  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Jose Dresch  
Secretário da Administração e Segurança Pública

**ANEXO I**  
**COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA PECUNIÁRIA**

	<b>IRREGULARIDADE</b>	<b>VALOR EM URM</b>
<b>Residencial Unifamiliar</b>	Taxa de Ocupação excedente	10 URM/m <sup>2</sup> excedente
	Índice de aproveitamento excedente	15 URM/m <sup>2</sup> excedente
	Construção sob o recuo de jardim obrigatório	15 URM/m <sup>2</sup> sobre o recuo
	Não atende aos recuos laterais e de fundos exigidos no Plano Diretor	100 URM (contrapartida fixa)
	Altura da edificação superior ao permitido no Plano Diretor	100 URM (contrapartida fixa)
	Código de Obras	Para a área edificada irregularmente de até 100 m <sup>2</sup> (cem metros quadrados) - 100 URMs (contrapartida fixa)
	* Considerada toda a área a regularizar da edificação	Para a área edificada irregularmente acima de 100 m <sup>2</sup> (cem metros quadrados) - 100 URMs + 2 URMs/m <sup>2</sup> excedente a 100m <sup>2</sup>
<b>Multifamiliar, Comércio, Serviços, Indústria</b>	Taxa de Ocupação excedente	15 URM/m <sup>2</sup> excedente
	Índice de aproveitamento excedente	30 URM/m <sup>2</sup> excedente
	Construção sob o recuo de jardim obrigatório	30 URM/m <sup>2</sup> sobre o recuo
	Construção sem as vagas de estacionamento exigidas no Plano Diretor	500 URM por vaga ausente
	Não atende aos recuos laterais e de fundos exigidos no Plano Diretor	120 URM/m <sup>2</sup> da área de piso localizada sobre recuo devido de cada pavimento não recuado
	Altura da edificação superior ao permitido no Plano Diretor (no máximo 1 pavimento)	300 URM/m <sup>2</sup> do pavimento excedido
	Código de Obras	Para a área edificada irregularmente de até 100 m <sup>2</sup> (cem metros quadrados) - 300 URMs (contrapartida fixa) Para a área edificada irregularmente acima de 100 m <sup>2</sup> (cem metros quadrados) - 300 URMs + 2 URMs/m <sup>2</sup> excedente a 100m <sup>2</sup>

## ANEXO II

### DECLARAÇÃO DE INCONFORMIDADE

Eu, \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, com registro de responsabilidade técnica no CAU/CREA nº \_\_\_\_\_ responsável técnico sobre a obra regularizada mediante a ART/RRT nº \_\_\_\_\_, declaro por intermédio deste instrumento que a obra objeto desta declaração possui as seguintes inconformidades com a legislação municipal:

( ) Taxa de ocupação excedente; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;

( ) Índice de aproveitamento excedente; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;

( ) Construção sob o recuo de jardim obrigatório; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;

( ) Construção sem as vagas de estacionamento exigidas no Plano Diretor, constando a ausência de \_\_\_\_ vagas;

( ) Não atende aos recuos laterais ou de fundos exigidos no Plano Diretor;

( ) Altura da edificação superior ao permitido no Plano Diretor sendo \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ou \_\_\_\_\_ pavimentos;

( ) Não possui marquise obrigatória;

( ) Não obedecidos os artigos \_\_\_\_\_ do Códigos de Obras;

( ) Outros: \_\_\_\_\_.

---

Assinatura do Responsável técnico



**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO AMBIENTAL**

**(Nome e CPF do Responsável Legal)**, em conjunto com **(Nome e CPF do Responsável Técnico)**, declaram, sob as penas da lei<sup>1</sup> e de responsabilização administrativa, civil e penal, que todas as informações prestadas são verdadeiras e contemplam integralmente as exigências estabelecidas no art. \_\_\_\_ da Lei \_\_\_\_\_.

1) Existe arroio na área construída ou no seu entorno?

Sim ☐ Distância do arroio até a construção \_\_\_\_\_ metros. Não ☐

2) Existe vertente (nascente ou olho d'água na área construída ou no seu entorno?

Sim ☐ Distância da vertente até a construção \_\_\_\_\_ metros. Não ☐

3) Existia vegetação na área onde foi realizada a construção?

Sim ☐ Quantidade de vegetais suprimidos (cortados) \_\_\_\_\_. Não ☐

4) A residência foi construída sobre área úmida ou banhado?

Sim ☐ Não ☐

5) A residência foi construída em área de risco (barranco, encosta de morro, margem de arroio)?

Sim ☐ Especifique: \_\_\_\_\_. Não ☐

Data:

Responsável Técnico

Nome

CPF

Responsável Legal

Nome

CPF

---

<sup>1</sup> Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (Lei de Crimes Ambientais) estabelece:

Artigo 69-A: Elaborar ou apresentar, no licenciamento, concessão florestal ou qualquer outro procedimento administrativo, estudo, laudo ou relatório ambiental total ou parcialmente falso ou enganoso, inclusive por omissão:  
Pena - reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, e multa.

§ 1º Se o crime é culposo:

Pena - detenção, de 1 (um) a 3 (três) anos.

§ 2º A pena é aumentada de 1/3 (um terço) a 2/3 (dois terços), se há dano significativo ao meio ambiente, em decorrência do uso da informação falsa, incompleta ou enganosa.