

## PROJETO DE LEI Nº 048, DE 5 DE MAIO DE 2021

**Origem:** Poder Executivo

**“Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Arvorezinha/RS.”**

**Art. 1º.** Até a data de publicação desta Lei, a regularização de construções executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com a Lei Municipal nº 538 de 03 de maio de 1983 que instituiu o Código de Obras, Lei Municipal nº 537 de 03 de maio de 1983 que institui o Plano Diretor e Lei Municipal n. 952 de 07 de julho de 1994 que altera dispositivos do Plano Diretor, será realizada na forma que segue.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, considera-se:

I – construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II – construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

III – construção parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

**Art. 2º.** São regularizáveis, desde que situados em logradouros públicos oficializados pelo Município, em faixas de domínios de rodovias estaduais ou em condomínios por unidades autônomas:

I – as construções destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

II – os prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III – as construções destinadas a atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nelas executadas.

**§ 1º** Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas,

**§ 2º** Excetuam-se do disposto nesta Lei as edificações construídas nas faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica e construídas sobre as faixas de domínios do traçado viários de rodovias estaduais e que não possuem autorização do órgão competente para utilização da faixa de domínio.

**§ 3º** Excluem-se do disposto neste artigo as construções e prédios, bem como aumentos e reformas nele executados:

I - que não atendam, o recuo viário determinado pelo Município;

II - quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais.

III - quando localizados em área de risco ou de preservação permanente.

**Art. 3º.** As edificações, bem como os acréscimos e as reformas neles executados, que se enquadram nas especificações abaixo, poderão ser passíveis de regularização, observados os direitos adquiridos e situações consolidadas, mediante aprovação por Comissão Especial a ser instituída na forma do art. 9º desta Lei, mesmo:

I. Que não atendam o recuo viário determinado pelo Município;

- II. Quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais e adutoras;
- III. Quando localizados sobre parcelamentos irregulares e/ou logradouros públicos não oficializados; e
- IV. Outros casos de interesse público e social não enumerados acima.

**Art. 4º** A regularização será concedida nas hipóteses previstas no artigo 2º desta Lei, observadas as seguintes condições:

- I – Pagamento das taxas relativas a licença para execução de obras e do ISS (Imposto Sobre Serviços) na forma da legislação tributária municipal;
- II – Para as edificações irregulares que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos na lei de Uso e Ocupação do Solo, respeitando o estabelecido no Código Civil Brasileiro, mediante pagamento das taxas e do ISS estabelecido no inciso I deste artigo e da multa compensatória equivalente ao valor de R\$ 200,00 (cem reais) para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área construída em desacordo;
- III – Para as construções plurifamiliares com irregularidades nas marquises e pé-direito mínimo, será cobrada além das taxas e do ISS previsto no inciso I deste artigo, multa compensatória no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) quando a irregularidade for até 50 centímetros e R\$ 6.000,00 (seis mil e quinhentos reais), quando a irregularidade for superior a 50 centímetros;
- IV – Para as construções unifamiliares com irregularidades nas marquises e pé-direito mínimo será cobrada além das taxas e do ISS previsto no inciso I deste artigo, multa compensatória no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) quando a irregularidade for até 50 centímetros e R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), quando a irregularidade for superior a 50 centímetros;
- V – Nas edificações irregulares, que se encontram atingidas por recuo de ajardinamento, também denominado de recuo frontal, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da multa compensatória de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área irregular nas edificações plurifamiliares,

comercial e misto e R\$ 120,00 (cento e vinte reais) por metro quadrado (m<sup>2</sup>) nas construções unifamiliares;

VI – Os galpões e telheiros também serão amparados por esta lei, sendo o valor da regularização reduzido em 50% do estabelecido nos incisos acima;

VII – As Edificações que estiverem em desacordo com a altura vigente ou pavimentos e número de vagas para estacionamento inferior exigido, recolherão as taxas e o ISS de que trata o inciso I deste artigo e multa compensatória de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), por metro quadrado a regularizar.

VIII – As Edificações que possuem obrigatoriedade de marquise conforme Lei Municipal nº 538 de 03 de maio de 1983 (Código de Obras) e que não edificaram a mesma, recolherão multa compensatória no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

**§ 1º** As multas compensatórias aplicadas em relação as edificações irregulares qualificadas nos incisos deste artigo, terão após a apuração do valor da multa, uma redução conforme a sua localização e conforme o Zoneamento do Plano Diretor Urbano:

I – As localizadas no Zona Residencial 2, Redução de 35 %;

II – As localizadas na Zona Residencial 1 e Zona Mista, 15 %.

**§ 2º** Quando a obra estiver em desacordo com mais de um dos dispositivos de controle das edificações, serão cumuladas até o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a regularização efetivar-se-á pelo pagamento de multa de maior valor.

**§ 3º** As multas previstas nesta lei serão aplicadas observando o limite mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e o máximo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), já considerado o valor de desconto previsto no § 1º do Art. 5º.

**Art. 5º.** O pagamento das multas previstas nesta Lei poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, com valor mínimo

de cada parcela de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) a requerimento da parte interessada.

**§ 1º** Na hipótese de pagamento a vista, após consolidado as infrações, poderá o beneficiado efetuar o pagamento com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor total das multas compensatórias.

**§ 2º** Na hipótese de pagamento parcelado, a regularização da obra somente se efetivará após a integralização do pagamento da multa, salvo, à critério do Município, se for aceito garantia real, fiança bancária e ou outro instrumento de garantia aceito pelo ente municipal, para pagamento de valor 50% (cinquenta por cento) superior ao da multa.

**Art. 6º.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, especialmente no que se refere aos procedimentos administrativos e documentos indispensáveis para a regularização das construções, definindo:

I – o prazo para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas ou irregulares;

II – Os documentos indispensáveis para a regularização de obra clandestina ou irregular, que deverão ser apresentados pelos interessados;

**§ 1º** Dentre os documentos a que se refere o inciso II deste artigo, deverá constar a apresentação de laudo técnico, acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, comprovando que a obra foi concluída em data anterior à publicação desta Lei e que apresenta condições de segurança e habitabilidade.

**§ 2º** Sempre que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito dos proprietários dos imóveis lindeiros, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação, mesmo que em desacordo com as disposições regulamentares dos

direitos de vizinhança, previstas no Capítulo V do Título III, que trata “Da Propriedade”, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil Brasileiro.

**Art. 7º.** A Secretaria de Finanças encaminhará, mensalmente, ao fisco previdenciário, na forma legal, a relação mensal das cartas de “Habite-se” concedidas em razão da regularização fundiária de que trata esta Lei.

**Art. 8º.** A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

**Art. 9º.** Fica criada a Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, não remunerada, composta por 5 (cinco) membros a serem designados por Decreto pelo Prefeito Municipal.

**Art. 10.** Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações.

**Art. 11.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência pelo prazo de 36 meses.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARVOREZINHA**, aos 5 dias do mês de maio de 2021.

**JAIME TALIELTI BORSATTO**

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

**TALITA MARIN GANDOLFI**

Secretária Municipal de Administração,  
Finanças, Planejamento e Desenvolvimento Econômico

## **MENSAGEM JUSTIFICATIVA Nº 048/2021**

### **PROJETO DE LEI Nº 048/2021**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

A par de cumprimentá-la e aos Edis dessa Casa Legislativa, encaminhamos as Vossas Senhorias, para apreciação e posterior votação, o presente Projeto de Lei, o qual dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Arvorezinha/RS

O Projeto guarda algumas semelhanças com outro já editado no ano de 2016, sendo que este inova em fatores de desconto considerando o Zoneamento Municipal pois não se pode considerar na mesma situação um imóvel que se localize em espaços nobres do Município e outro com a mesma irregularidade que se localize na Zona Residencial I ou II ou mesmo na Zona Mista.

A demanda por tais regularizações é permanente e os valores em relação a 2016 foram reajustados, em média, mais de 50 % pois a regularização deve ser vista com o intuito de punição aos que realizam construções em discordância com o Plano Diretor.

Desta forma, diante de todo exposto, rogamos pela compreensão de Vossas Senhorias e, na certeza da aprovação do Projeto em questão, desde já

lançamos votos de elevada estima e apreço para com os membros dessa Casa Legislativa, nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos, caso julguem necessários.

**JAIME TALIELTI BORSATTO**

Prefeito Municipal