



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

LEI MUNICIPAL Nº 4.155, DE 28 DE SETEMBRO DE 2015.

Dispõe sobre a regularização de imóveis e edificações clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data da publicação desta Lei, no território de Sobradinho/RS.

Luiz Affonso Trevisan, Prefeito Municipal de Sobradinho, Estado do Rio Grande do Sul,
Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, no prazo da vigência desta Lei, as edificações comprovadamente executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e do Código de Obras, com ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto mediante expediente específico, taxas e multa, desde que concluídas até a data de publicação desta lei, e desde que apresentem condições mínimas de:

- a) segurança de uso;
- b) estabilidade;
- c) higiene;
- d) habitabilidade.

§ 1º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, assim como obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 2º Para a execução das obras referidas no § 1º deste artigo, superadas as exigências feitas, será concedido prazo mínimo de até 12 meses, prorrogável por até 06 (seis) meses e contado a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo requerente.

§ 3º Os processos de regularização deverão ser protocolados na Prefeitura no prazo de vigência desta Lei.

§ 4º A comprovação da anterioridade da edificação em relação à data-limite de que trata este artigo, dar-se-á com a apresentação da documentação pertinente, assim compreendido qualquer meio de prova lícita.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

§5º Caso constatada qualquer falsidade nas informações prestadas, não será autorizada a regularização, além de ser encaminhada para autoridade competente para apuração de eventual ilícito penal.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – edificação clandestina ou irregular: construção, instalação, ampliação ou reformas de edificação clandestina ou mediante licença executadas em desacordo com o projeto aprovado, ou realizadas em desacordo com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor;

II – construção totalmente clandestina: obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de construção;

III – construção parcialmente clandestina: obra que corresponde á ampliação de construção legalmente autorizada, mas sem a necessária licença da prefeitura;

IV – logradouro público oficializado – criadas por meio de Lei (até a data em que esta Lei entra em vigor);

Art. 3º As seguintes construções serão regularizáveis, desde que situadas em logradouros públicos oficializados pelo Município ou em condomínio por unidades autônomas:

I - as edificações destinadas a residências unifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas neles executados;

II – as edificações que possuem processos aprovados e licenciados no Município, não sendo passíveis de substituição por contrariarem a legislação vigente, poderão ser regularizados mediante certidão de indeferimento da substituição de projeto, desde que obedecidos os demais critérios dessa lei;

III – as edificações, residenciais ou não residenciais, que não obedeçam a regras relativas à instalação do sistema de esgotamento.

IV – irregularidades de recuo de ajardinamento e taxa de ocupação;

V – edificações e terrenos que não cumpram com alinhamento viário, desde que exista um padrão de alinhamento na via;

VI – casos de interesse público e social em áreas de especial interesse social

§ 1º Para os efeitos desta lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de legislação específica.

§ 2º Para os efeitos do inciso VI deste artigo, primeiramente será necessário retificar terreno antes da regularização da edificação.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I – apresentarem irregularidades não previstas no artigo anterior;

II – que desatenderem o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro, salvo autorização;

III – que estiverem em desacordo com a legislação Estadual ou Federal; e

IV – estiverem localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações não licenciadas, faixas de APP (Áreas de Preservação Permanente) ou AEIA (Áreas Especiais de Interesse Ambiental), linhas de transmissão de energia de alta tensão, faixas de domínio pertencentes a rodovias estaduais ou federais, bem como nas vias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

publicas municipais, estaduais e federais que contenham essa restrição e/ou situadas em áreas de risco, a julgamento da Defesa Civil.

Parágrafo Único: Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas, resultem no comprometimento da estrutura e/ou ofereçam riscos aos imóveis e logradouros frontantes, não poderão ser objeto de regularização, reforma ou ampliação.

Art. 5º As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização através do parcelamento do solo, observadas as legislações federal, estadual e municipal em vigência.

CAPÍTULO II

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 6º Nas edificações irregulares que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago, será o somatório das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação de projeto e para a carta de *habite-se*, incidindo sobre a área objeto de regularização.

Parágrafo Único: Os processos que, por culpa do contribuinte, não forem concluídos dentro do prazo de que trata o art. 1º desta Lei serão indeferidos e arquivados.

Art. 7º Nas edificações irregulares que não obedecerem aos índices urbanísticos estabelecidos pela legislação em vigência, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, a título multa, será:

- I** – edificações localizadas no bairro centro pagarão valor da contrapartida correspondente a 0,10 (um décimo) de UPM (Unidade Padrão do Município) por m² (metro quadrado) que exceder os índices correspondentes;
- II** – edificações localizadas no bairro industrial pagarão valor da contrapartida corresponde a 0,20 (dois décimos) de UPM (Unidade Padrão do Município) por m² (metro quadrado) que exceder os índices correspondentes;
- III** – edificações localizadas nos demais bairros pagarão valor da contrapartida corresponde a 0,05 (cinco centésimos) de UPM (Unidade Padrão do Município) por m² (metro quadrado) que exceder os índices correspondentes;

Art. 8º Nas edificações irregulares que se acharem atingidas por recuo de ajardinamento, também denominado de recuo frontal, conforme legislação, o valor da contrapartida financeira a ser pago a título de multa no deferimento do processo será de:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

I – edificações localizadas no centro, que atingirem o recuo de jardim, o valor da contrapartida será correspondente a 0,10 de UPM a cada metro atingido;

II – edificações localizadas no bairro industrial, que atingirem o recuo de jardim, o valor da contrapartida será correspondente a 0,20 de UPM a cada metro atingido;

III – edificações localizadas nos demais bairros, que atingirem o recuo de jardim, o valor da contrapartida será correspondente a 0,05 de UPM a cada metro atingido;

Art. 9º As contrapartidas financeiras acima descritas deverão ser somadas quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de uma das alternativas de que trata o artigo 3º desta Lei.

TÍTULO II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art.10 Para a regularização das edificações unifamiliares e para as demais edificações, independente da área, será necessária a seguinte documentação:

I – requerimento padrão;

II – matrícula atualizada (90 dias), acompanhada de autorização para regularizar a construção no imóvel, na hipótese de o requerente não ser o proprietário registral.

III – laudo técnico expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade, e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a publicação desta Lei;

IV- levantamento arquitetônico (Planta de Situação/Localização, baixa, Cortes Transversal, Longitudinal e Fachadas), sendo que na Planta de Situação/Localização deverá constar a Planilha de Controle de Áreas, informações urbanísticas e localização da fosse séptica/filtro/sumidouro.

V – planilha de Individualização de Áreas (NBR 12721);

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

VII – Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), quando a destinação do imóvel for de serviço, comércio, indústria ou multifamiliar;

VIII – laudo fotográfico das elevações;

IX – comprovação de licenciamento ou dispensa ambiental pelo órgão competente, quando for o caso;

§ 1º - A carta de Habitação, ou Certidão de Regularização será emitida pela Prefeitura Municipal após a apresentação do Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio (PPCI).

§ 2º - A concessão do *habite-se* fica condicionada à execução de pavimentação do passeio público pelo proprietário, se a rua for pavimentada, como também a colocação da caixa receptora de correspondência.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 11 As edificações que possuam esquadrias e o sumidouro a uma distância inferior a 1,50 metros da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta de Situação e Localização, com as assinaturas, com firma reconhecida, e comprovação de propriedade identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado.

Art. 12 As edificações regularizadas na forma desta Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os requisitos legais.

Art. 13 Quando se tratar de acréscimos em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art.14 Todos os imóveis regularizados através desta Lei e cuja taxa de ocupação estiver consolidada poderão, após terem projeto de execução aprovado, promover ampliação vertical dentro dos limites legais estabelecidos.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 A data da ocorrência das edificações clandestinas ou irregulares será apurada por todos os meios de provas possíveis em direito, até mesmo através de Processo Administrativo, hipóteses em que ficará suspenso o curso do prazo de que trata o art. 1º desta Lei.

Art.16 As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão á conta das dotações orçamentárias da Secretaria Municipal da Fazenda.

Art.17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada, no que couber, por ato do Poder Executivo, e terá vigência de 24 meses.

Gabinete do Prefeito Municipal de Sobradinho,
aos 28 dias do mês de setembro de 2015.

Luiz Affonso Trevisan,
Prefeito Municipal.

Registre-se e Publique-se em 28.09.15

Natalino Wiedenhof,
Sec.de Administração.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
