



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

PROJETO DE LEI Nº 008/2024

**INSTITUI O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA
DAS CONSTRUÇÕES JÁ EDIFICADAS
NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

**LEI
CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 1º É instituído o Programa de Regularização Administrativa das Construções já Edificadas, das reformas internas ou acréscimo de áreas em prédios, realizados até a publicação desta Lei.

§ 1º - O Programa de Regularização Administrativa terá vigência a partir da publicação desta Lei.

§ 2º - Durante a vigência desta Lei e com base nela poderão ser regularizadas as incorreções relativas à Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Vãos de Iluminação e Ventilação, Dimensões de Recuos e Altura.

Art. 2º Fica o Poder Executivo, por seu órgão competente, autorizado a aprovar projetos de regularização de edificações no Município, que em determinados itens técnicos contrariem os índices dispostos no Código de Obras, desde que se enquadrem nas previsões constantes de normas estaduais e federais e não impliquem em prejuízos a terceiros e à comunidade em geral.

Art. 3º Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão da Certidão de Habite-se ocorrerá conjuntamente.

**CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO**

Art. 4º Estão aptas a regularizarem-se administrativamente as edificações que atendam aos seguintes parâmetros:

Av Monsenhor Paulo Chiaramont, nº 400, União da Serra - 99215-000 - Fone (054) 9 96442789/ 9 97135217



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

- I- Identificação pelo sistema de imagens aéreas do *Google Earth*, disponível na Internet, ou mediante comprovação dos dados pelo interessado;
- II- Concordância com as diretrizes viárias no Município;
- III- Estarem em conformidade com a Legislação Ambiental;
- IV- Estarem em conformidade com a legislação Federal e Estadual pertinentes;
- V- Estarem em conformidade com as Leis e Normas de Prevenção de Incêndio;
- VI- Cujos terrenos possuam Certidão de Matrícula junto ao Registro de Imóveis em nome do proprietário ou do detentor de direito real sobre o imóvel;
- VII- Possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada na Certidão de Matrícula.
- VIII- Inexistência de dívida ativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Art. 5º A aprovação do projeto de Regularização de Edificações e Habite-se de obras residenciais unifamiliares dar-se-á quando atendido o estabelecido no artigo 3º da presente Lei e mediante os seguintes documentos:

- I - Requerimento padrão;
- II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 06 (seis) meses;
- III - Planta de Situação/Localização com o selo padrão do Município;
- IV - Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;
- V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;
- VI - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;
- VII - Declaração, conforme Anexo III, de Informações sobre as Instalações Hidrossanitárias;
- VIII - Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou Empresa Gaúcha de Rodovias - EGR, quando couber.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

§ 1º A documentação deverá ser protocolizada em, no mínimo, duas vias e organizada em pastas.

§ 2º Não serão admitidas rasuras, devendo ocorrer a substituição das plantas.

§ 3º Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.

Art. 6º A aprovação do projeto de Regularização de Edificações e Habite-se de obras residenciais multifamiliares e/ou não residenciais dar-se-á quando atendido o estabelecido no artigo 3º da presente Lei e mediante os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão;

II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 06 (seis) meses;

III - Planta de Situação/Localização com o selo padrão do Município;

IV - Laudo Técnico, conforme Anexo I, com fotos do imóvel;

V - Planta Baixa, cortes esquemáticos, sendo facultada a substituição das fachadas por fotos;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

VII - Declaração, conforme Anexo II, com firma reconhecida, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;

IX - Declaração, conforme Anexo III, de Informações sobre as Instalações Hidrossanitárias;

X - Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, expedido pelo Comando do Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade.

XI - Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou Empresa Gaúcha de Rodovias - EGR, quando couber.

§ 1º Os prédios a regularizar deverão estar de acordo com as normas de acessibilidade e não estão isentos de análise referente a patrimônio histórico e solicitação de outros documentos técnicos necessários, quando couber.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

§ 2º As edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra "existente" e devidamente cotada.

Art. 7º Quando se tratar de irregularidade em aberturas em distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), voltada para divisa ou a distância inferior a 0,75 m perpendicular à divisa;

§ 1º O proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido;

§ 2º Na hipótese de não ser possível a apresentação do Termo de Anuência (Anexo IV), poderá o requerente eliminar a abertura e requerer novamente a regularização do imóvel;

§ 3º Não havendo o cumprimento do disposto no § 1º ou § 2º deste artigo, não haverá a regularização do imóvel, com emissão de notificação por parte do setor de fiscalização;

Art. 8º Não são passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:

I - Cujos lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente (APP), com exceção dos casos em que exista legislação específica;

II - Invadam o alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público), excetuando-se as projeções de sacadas, até o limite de um terço da largura do passeio não ultrapassando 1,30m (um metro e trinta centímetros), desde que sejam a partir de uma altura de 3,00m (três metros);

III - Estejam localizadas sobre faixa non aedificandi de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo autorização expressa do órgão competente;

IV - Causem danos ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;

V - Possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

CAPÍTULO III DOS VALORES

Art. 9º Para fins da regularização de que trata a presente Lei, os proprietários pagarão ao Município, pelo total de metros quadrados de área irregularmente construída, com base no valor do URM/m², os valores resultantes da aplicação da seguinte fórmula:



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

Para construções com fins residenciais e comerciais:

- I- imóveis de alvenaria 100% URM/ m²
- II- Imóveis de construção mista 80% URM/m²
- III- Imóveis de construção em madeira 60% URM/m²
- IV - Galpões 40% URM/m².

Parágrafo Único. Nos casos em que exista, no mesmo lote, mais de uma edificação, e pertencendo estas a diferentes proprietários, é admitida a regularização de cada edificação por inteiro, desde que com a anuência dos demais co-proprietários do referido lote.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10º Toda regularização acarretará no cadastramento municipal, e os valores de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e taxas relativas ao imóvel serão lançados com a nova base de cálculo no próximo exercício fiscal.

Art. 11º Cabe à Secretaria Municipal da Fazenda, através do Departamento de Engenharia, a operacionalização do Programa de Regularização.

Art. 12º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA, 07 DE MARÇO DE 2024.

**CEZER GASTALDO
PREFEITO MUNICIPAL**



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

LAUDO TÉCNICO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº de matrícula do imóvel: _____ Nº Lote: _____ Quadra: _____
Nome do proprietário: _____ Área do lote: _____
CPF/CNPJ: _____ Telefone: _____
E-mail para contato: _____
Endereço: _____ Nº: _____ Bairro: _____
Responsável Técnico: _____ Telefone: _____
CREA/CAU: _____ ART ou RRT: _____
E-mail para contato: _____

1. USOS E ÁREAS A REGULARIZAR (Marcar e preencher todas as opções que se aplicam)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Comercial
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____ | <input type="checkbox"/> Residencial
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____ |
| <input type="checkbox"/> Industrial
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____ | <input type="checkbox"/> Outros (especificar) _____
Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____ |

2. SISTEMA CONSTRUTIVO: Estrutura viga-pilar Estrutura portante Madeira

3. A EDIFICAÇÃO POSSUI ESTABILIDADE ESTRUTURAL? Sim Não

4. A EDIFICAÇÃO ATENDE A NBR 9050 DE ACESSIBILIDADE? Não se aplica Sim Não

5. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE? Sim Não

6. A ATIVIDADE PRETENDIDA NECESSITA DE TRATAMENTO ACÚSTICO? Não se aplica Sim Não

7. A ATIVIDADE PRETENDIDA TEM POTENCIAL DE CAUSAR DANOS ÀS EDIFICAÇÕES VIZINHAS? Sim Não

8. ATENDE O CÓDIGO CIVIL NAS QUESTÕES REFERENTES AOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS? Sim Não

9. POSSUI INSTALAÇÃO DE GÁS? DE QUE TIPO? Sim Não Rede Engarrafado

10. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE? (Assinalar os equipamentos existentes)

Número de Dormitórios: _____ Número de Habitantes: _____

- | | | | |
|--|-------------------|-----------|---------------|
| <input type="checkbox"/> Caixa de gordura - cozinha | Capacidade: _____ | | |
| <input type="checkbox"/> Caixa de gordura - área serviço | Capacidade: _____ | | |
| <input type="checkbox"/> Tanque Sêptico | Capacidade: _____ | DN: _____ | H útil: _____ |
| <input type="checkbox"/> Filtro Anaeróbico | Capacidade: _____ | DN: _____ | H útil: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sumidouro | Capacidade: _____ | DN: _____ | H útil: _____ |
| <input type="checkbox"/> Reservatório | Capacidade: _____ | | |

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO

11. INFRAESTRUTURA (marcar com um X o serviço executado):

Mov. Terra: escavação aterro apiloado reaterro outros: _____

Fundação: sapata pedra grês estaca metálica tubulão outros: _____
 sapata corrida alv. embassamento estaca concreto baldrame _____

12. PAREDES E PAINÉIS

Externas: tijolo madeira bloco de cimento gesso acartonado/placa cimentícia outros: _____
Internas: tijolo madeira bloco de cimento gesso acartonado/placa cimentícia outros: _____

13. ESQUADRIAS

Externas: alumínio metalon ferro chapa de aço PVC madeira outros: _____
Internas: alumínio metalon ferro chapa de aço PVC madeira outros: _____

14. COBERTURA

Estrutura: madeira aço alumínio concreto outros: _____
Telha: madeira cerâmica aluzinc concreto fibrocimento outros: _____

15. FORRO

madeira gesso PVC laje outros: _____

16. REVESTIMENTOS E PINTURA

Externo: chapisco emboço reboco cerâmica outros: _____
Interno: chapisco emboço reboco cerâmica gesso outros: _____

17. PAVIMENTAÇÃO

Externa: contrapiso madeira cerâmico vinílico / laminado outros: _____
Interna: contrapiso madeira cerâmico vinílico / laminado outros: _____

Atesto que o imóvel possui condições de habitabilidade.

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.

Responsável técnico

Proprietário

_____/_____/_____
Data



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

ANEXO II - Lei XX/2024

DECLARAÇÃO

DECLARO, pelo presente instrumento, nesta e na melhor forma de direito, para os devidos fins que assumo **única e exclusivamente a total responsabilidade** por eventuais problemas que venham a surgir e ferir os direitos de vizinhança em decorrência da regularização do prédio existente sobre o imóvel descrito na matrícula do Registro de Imóveis de Guaporé de nº _____.

União da Serra/RS, _____ de _____ de 20____.

Assinatura reconhecida em cartório

Nome do Proprietário:

CPF:



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

ANEXO III – LEI XX/2024

**DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE
AS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço

Quadra Lote Bairro

Área do lote m² Área construída m²

Número de dormitórios Número de habitante

Assinalar os equipamentos existentes:

Caixa de gordura – cozinha Capacidade _____

Caixa de gordura – área serviço Capacidade _____

Tanque séptico Capacidade _____ DN _____ H útil _____

Filtro anaeróbio Capacidade _____ DN _____ H útil _____

Sumidouro Capacidade _____ DN _____ H útil _____

Reservatório Capacidade _____

Declaro que as informações acima são verdadeiras.

_____/_____/_____
Data

Assinatura Proprietário

Assinatura Resp. Técnico



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

ANEXO IV – LEI XX/2024

TERMO DE ANUÊNCIA DA VIZINHANÇA

Declaro, para os fins de direito, não me opor à permanência da Abertura em distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), voltada para minha divisa ou a distância inferior a 0,75 m perpendicular à divisa com o imóvel de propriedade _____ de

_____, sito

_____, nº _____,

Bairro _____, inscrição imobiliária

nº _____.

Em sendo a expressão da verdade, firmo o presente.

Assinatura do anuente

Nome do anuente:

RG:

CPF:

Endereço:

Assinatura reconhecida em cartório



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA SERRA

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei que encaminhamos a esta Casa Legislativa pretende, por meio deste expor e argumentar a necessidade e os benefícios da aprovação da Lei de Regularização Administrativa das Construções já Edificadas do município de União da Serra/RS, tendo em vista as seguintes considerações:

Considerando a grande necessidade de adequar a legislação Municipal de acordo com a realidade local, para regularizar imóveis já edificados desde que se enquadrem nas previsões constantes de normas estaduais e federais e não impliquem em prejuízos a terceiros e à comunidade em geral.

Face ao exposto aguardamos a análise e aprovação do projeto apresentado.

CEZER GASTALDO
PREFEITO MUNICIPAL