



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ORIGINAL

Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

PROJETO DE LEI Nº 101/2022

Câmara Municipal de
Arroio dos Ratos

PROTOCOLO Nº 50593

DATA 18 / 10 / 2022

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES CLANDESTINAS OU
IRREGULARES, EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA,
NO MUNICÍPIO DE ARROIO DOS RATOS/RS E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PAULO AZZI, Prefeito Municipal de Arroio dos Ratos - RS, em exercício, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a regularização de edificações clandestinas ou irregulares, em situação consolidada, no Município de Arroio dos Ratos/RS, observadas as disposições previstas nesta Lei.

Art. 2º A regularização não será concedida à edificação:

- I – Que estiver edificada em áreas públicas;
- II – Que tiver sido objeto de ação judicial de nunciação de obra nova ou demolitória;
- III – Que afete direito de terceiros, sem a prévia e expressa autorização dos mesmos;
- IV – Que resulte em lote cujo tamanho seja inferior ao exigido na Lei Municipal nº 2701/2006 (Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Arroio dos Ratos);
- V – Que estiver em área de risco ou que ponha em risco a segurança da população;
- VI – Que estiver edificada sobre recuo viário;
- VII – Que estiver edificada em áreas controladas pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) ou tombadas pelo patrimônio cultural do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

Art. 3º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei, podendo, ainda, haver regularização parcial quando somente uma parte da área não constituir óbice.

Art. 4º Para a regularização dos imóveis, a edificação deverá observar os seguintes requisitos:

I – A edificação deve apresentar condições mínimas de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade;

II – A edificação deve estar concluída e consolidada há mais de 15 (quinze) anos anteriores ao início de vigência desta Lei;

III – Concordar com as informações cadastrais constantes no banco de dados da Prefeitura Municipal, ou apresentar projetos de regularização de obra na Prefeitura Municipal;

IV – Estar concluída fora das faixas não edificantes junto a rios, córregos, fundo de vale, e fora das faixas de servidão de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, adutoras e fora das faixas de domínio de ferrovias, rodovias e estradas.

§1º Considera-se obra consolidada aquela que possua fundação, paredes erguidas e cobertura, que poderá ser de laje, telhado ou outros materiais, desde que já executada.

§2º A regularização será concedida nas hipóteses previstas no artigo 2º desta Lei, uma única vez, devendo o pedido ser encaminhado junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos, instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário, no qual conste a construção a regularizar, com os requisitos urbanísticos básicos;

II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do CAU ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT do CFT;

III – Laudo técnico de regularização, acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou Termo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

de Responsabilidade Técnica – TRT, comprovando que a construção foi concluída, no período constante do inciso II do *caput* deste artigo e que apresenta condições de segurança e habitabilidade;

IV – Certidão de matrícula atualizada do Registro de Imóveis, com o nome das ruas e distância da esquina mais próxima, emitida até 90 (noventa) dias antes da abertura do protocolo;

V – Planta de situação e localização na escala 1/500 ou 1/250 com indicação do sistema de tratamento de esgoto individualizado, conforme modelo do Departamento de Engenharia;

VI – Recolhimento das taxas previstas na legislação tributária municipal;

VII – Certidão negativa de tributos municipais do imóvel a regularizar.

Art. 5º Somente os imóveis concluídos ou consolidados até a data constante do inciso II do artigo 4º desta Lei e que abriguem usos conformes em que se localizem poderão ser regularizados.

Art. 6º Não constituem óbice para a regularização do imóvel de que trata esta Lei as seguintes situações:

I – A inobservância aos recuos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e outros parâmetros do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Arroio dos Ratos, exceto quanto à metragem mínima do terreno, bem como, construções sobre recuo viário;

II – A projeção de elementos construídos, tais como, marquise, balanço de corpo fechado, sacada, terraço ou varanda, de pavimentos superiores de edificações, dentro do limite do alinhamento do passeio público;

III – As edificações, ou parte dela situadas sobre os recuos frontais, principais ou secundários, são passíveis de regularização, mediante o pagamento de outorga onerosa, desde que não incidam sobre recuos viários determinados pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Arroio dos Ratos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

IV – Nas regularizações em que se fizer necessária a instalação de vagas de estacionamento, conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Arroio dos Ratos, poderá o proprietário compensar a falta de vagas mediante o pagamento de outorga onerosa.

Art. 7º O Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação da edificação, com o objetivo de garantir a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

Art. 8º A regularização de edificações dependerá do pedido de cadastramento na Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos, através de protocolo específico, na forma prescrita no artigo 4º desta Lei.

§1º As plantas de situação e localização, objeto do pedido de regularização, devem ser assinadas por profissional legalmente habilitado.

§2º Após o protocolo do pedido, o Poder Executivo Municipal, através de Setor Competente, efetuará a vistoria no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para constatar a existência da construção e suas condições de uso.

§3º Caberá ao setor responsável pela aprovação de projetos, mediante parecer, comunicar àqueles cidadãos que já deram entrada nos protocolos, informando-lhes sobre o prazo e os documentos faltosos, a fim de concluírem a regularização do imóvel.

§4º O Poder Executivo Municipal fornecerá modelos padronizados de requerimento, de laudo de segurança para edificação clandestina/irregular a ser regularizada, termo de anuência e modelo padrão de prancha para os projetos.

§5º Será exigida a anuência expressa do proprietário do imóvel vizinho nos casos em que a edificação apresente vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,5m (um metro e meio) das divisas do terreno vizinho, respeitando o prazo de 1 (um) ano e 1 (um) dia, conforme direito de vizinhança.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal, através do Setor Competente, analisará os pedidos no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de abertura do protocolo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

Art. 10 As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de comunicação, para que o interessado adote as providências cabíveis para regularização.

Art. 11 O processo será arquivado, com perda de direito à regularização do imóvel, se não houver manifestação do interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do recebimento da comunicação ou em caso de não atendimento das adequações determinadas.

Art. 12 Para fins de regularização dos imóveis clandestinos ou irregulares em desconformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Arroio dos Ratos e Código Municipal de Obras, será cobrada multa compensatória, na forma do Anexo Único desta Lei.

Art. 13 Os requerentes e responsáveis técnicos se responsabilizarão civil e criminalmente pela veracidade e idoneidade das informações e documentos apresentados junto ao protocolo, para a satisfação dos requisitos elencados nesta Lei.

Art. 14 Esta Lei poderá ser regulamentada mediante Decreto, no que couber.

Art. 15 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Arroio dos Ratos - RS, 17 de outubro de 2022.

PAULO AZZI

Prefeito Municipal em exercício

Registre-se e Publique-se.

Em,

ROZELES MADRID DUTRA

Secretária Municipal de Administração, Cultura, Desporto e Turismo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

ANEXO ÚNICO

OUTORGA ONEROSA	URM	Por m ²	Por unidade habitacional
Área Construída	0,04	X	
Edificação construída fora dos recuos mínimos	0,5		X
Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, taxa de Permeabilidade, fora dos padrões mínimos	1		X
Inobservância do alinhamento – exceto no passeio	0,5		X
Construção em APP	1		X
Vagas de estacionamento - Residencial	0,5		X
Vagas de estacionamento - Comercial	0,005	X	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

Justificativa ao Projeto

Ilmo. Sr.

Vereador Jeslei Salines de Souza

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Arroio dos Ratos

Apraz-nos cumprimentar Vossa Excelência, bem como aos demais membros desta Colenda Câmara de Vereadores, ao mesmo tempo em que lhes encaminhamos o Projeto de Lei Ordinária nº 101/2022, em anexo, o qual *"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES, EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA, NO MUNICÍPIO DE ARROIO DOS RATOS/RS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."*

O Projeto de Lei em apreço tem como objetivo a autorização legislativa para que o Poder Executivo Municipal possa proceder na regularização de edificações clandestinas ou irregulares, em situação consolidada, que tenham sido construídas em desconformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Arroio dos Ratos e Código Municipal de Obras.

No Município de Arroio dos Ratos, existem obras construídas em desacordo com as normas municipais e, muitas delas, há anos já consolidadas e que não podem ser regularizadas senão com a aprovação do presente Projeto de Lei.

Assim, o Poder Executivo Municipal visa oportunizar, na forma da Lei, aos proprietários a possibilidade de regularização das referidas obras e a obtenção do habite-se, garantindo sua regularidade perante os órgãos públicos e, dentre outras vantagens, a possibilidade de financiar construções, reformas ou ampliações, dar como garantia quando necessário, permitir a transmissão regular para que o adquirente possa financiar a aquisição do imóvel.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Arroio dos Ratos
Procuradoria-Geral

Ainda, cabe destacar que o Projeto de Lei proporciona a regularização, mas sem incentivar as construções que não respeitam as normas previstas no Plano Diretor e Código de Obras, de modo que os proprietários precisarão, conforme o caso, realizar as adequações necessárias, além de estarem sujeitos a cobrança de multa compensatória.

Diante do exposto, solicitamos a esta Egrégia Câmara que aprecie e aprove o presente Projeto.

Renovando os votos de estima e consideração,

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Arroio dos Ratos - RS, 17 de outubro de 2022.



PAULO AZZI

Prefeito Municipal, em exercício

