

**PROJETO DE LEI Nº 011 DE 28 DE FEVEREIRO DE 2024.**

**DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE  
REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DAS  
CONSTRUÇÕES JÁ EDIFICADAS NO  
MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**CAPÍTULO I  
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 1º O Programa de Regularização Administrativa terá vigência de 02 (dois) anos, a contar da data de entrada em vigor desta lei, para regularização das edificações consolidadas em data anterior à de 22 de outubro de 2019, em consonância com a Lei nº 3455/2019.

Parágrafo único. 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 e Plano Diretor, desde que se enquadrem nas exigências legais estaduais e federais e não impliquem em prejuízos a terceiros e a comunidade em geral.

Art. 3º Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão da Certidão de Habite-se ocorrerá após a aprovação de regularização, das adequações apontadas e dos pagamentos das multas e taxas obrigatórias.

**CAPÍTULO II  
DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO**

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

- I- Possível identificação de sua existência prévia à data citada no Art. 1º pelo sistema de imagens aéreas do *Google Earth*, disponível na Internet, ou mediante comprovação 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 análise do projeto de regularização de edificações residenciais unifamiliares de até 02 pavimentos será realizada quando atendido o estabelecido no Artigo 4º da presente Lei e mediante a apresentação dos 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, indicando a localização do sistema de tratamento sanitário;

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 órgão responsável pela rodovia, quando couber.

Art. 6º A análise do projeto de regularização edificações acima de 02 pavimentos e das edificações que abrigam as finalidades multifamiliares, industriais e comerciais será realizada quando atendido o estabelecido no Artigo 4º da presente Lei e mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento padrão onde conste a atividade pretendida na edificação;

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, indicando a localização do sistema de tratamento sanitário;

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, quando couber.
- XI - Apresentação da Certidão de Alinhamento do órgão responsável pela rodovia, quando couber.
- XII – Planilha de individualização de áreas (NBR 12721), se for o caso;
- XIII – Certificado dos elevadores, atestando conformidade nas instalações, quando couber.

Art. 7º Sobre a documentação a ser apresentada:

- I - Deverá ser protocolizada em, no mínimo, duas vias e organizada em pastas;
- II - Não serão admitidas rasuras, devendo ocorrer a substituição das plantas;
- III - Na primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto;
- IV - As edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra "existente" e devidamente cotada.

Art. 8º Em casos específicos o Município poderá exigir a apresentação de documentação técnica complementar ou licenças expedidas por outros órgãos.

Art. 9º O passeio público de lotes edificados deverá estar de acordo aos padrões municipais e normas de acessibilidade.

Parágrafo único. edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo também deverão ser acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente.

Art. 10. No caso de regularização de edificações não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

Art. 11. Quando se tratar de irregularidade em aberturas existente a uma distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), paralela à divisa ou a distância inferior a 0,75 m perpendicular à divisa:

- I - O proprietário deverá anexar o Termo de Anuência (Anexo IV) firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido;
- II - Na hipótese de não ser possível a apresentação do Termo de Anuência, poderá o requerente eliminar a abertura e solicitar novamente a regularização do imóvel;
- III- Não havendo o cumprimento do disposto em I ou II deste artigo, não haverá a regularização do imóvel, com emissão de notificação por parte do setor de fiscalização;

Parágrafo único. A anuência do proprietário lindeiro não implicará em seu prejuízo futuro para edificar junto à divisa ou construir muro.

Art. 12. 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 previstos em 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 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, não ultrapassando 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que sejam a partir de uma altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

III - Estejam localizadas sobre faixa de domínio ou *non aedificandi* de qualquer natureza ou áreas públicas, 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 DAS MEDIDAS MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS**

Art. 13. Para realizar as regularizações previstas nesta Lei, o Município deverá exigir medidas compensatórias e mitigatórias correspondentes à regularização requerida, objetivando melhorar a sustentabilidade do território urbano.

§ 1º Consideram-se como mitigatórias aquelas medidas adotadas para melhorar a qualidade do próprio imóvel e principalmente do entorno como:

I - demolições em barreiras à ventilação;

II - demolição da seção do muro que exceda a altura máxima permitida;

III - aumento da permeabilidade do solo até atingir a taxa de permeabilidade prevista, considerando a Taxa de Ocupação permitida para a unidade, ou solução equivalente, como cisterna, cobertura verde ou outra a critério do responsável técnico;

IV - construção, reparação ou adequação das calçadas;

V- construção, adequação ou limpeza do sistema de tratamento sanitário;

VI - outras definidas pelo Departamento de Engenharia.

§ 2º São consideradas como medidas compensatórias:

I - o pagamento de multa pecuniária conforme definido nesta Lei, e,

II - o investimento em projetos de qualificação e revitalização urbana, tais como:

a) arborização urbana;

b) mobiliário urbano de interesse coletivo;

c) melhoria da acessibilidade em passeios;

d) melhoria da infraestrutura de saneamento;

e) outras assim definidas pelo Departamento de Engenharia.

## **CAPÍTULO IV DO VALOR DAS MULTAS**

Art. 14. Às edificações irregulares que não tiveram projeto aprovado pelo município ou foram construídas em desacordo com o alvará emitido, será aplicada multa conforme a área total construída, na seguinte forma:

I- Imóveis com finalidade industrial: 10% (dez por cento) da URM (Unidade de Referência Municipal) por m<sup>2</sup> de área total construída;

II- Imóveis com finalidade residencial ou comercial: 20% (vinte por cento) da URM (Unidade de Referência Municipal) por m<sup>2</sup> de área total construída;

§ 1º O prazo para pagamento da multa será de 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da regularização do projeto.

§ 2º Para pagamento a vista da multa será concedido desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor.

Art. 15. O parcelamento de créditos tributários, sem prejuízo da incidência dos acréscimos legais, terá prazo de pagamento de até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

§ 1º As parcelas não poderão ter valores individuais inferiores a 02 (duas) vezes ao valor da Unidade de Referência Municipal – URM.

§ 2º Havendo inadimplemento de 3 (três) parcelas consecutivas ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, o parcelamento será automaticamente rescindido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

§ 3º A exclusão do parcelamento implica na exigibilidade imediata da totalidade do crédito remanescente, com o prosseguimento ou ajuizamento da respectiva ação de execução fiscal.

§ 4º O parcelamento deverá ser requerido pelo contribuinte devedor, sendo formalizado através de Termo de Confissão de Dívida.

Art. 16. Fica admitida, mediante requerimento, a conversão da multa em execução de projetos de qualificação e revitalização urbana, a critério de uma comissão criada para esta finalidade, que julgará a conveniência e oportunidade da conversão mediante decisão em despacho fundamentado.

§ 1º O pedido encaminhado deverá conter a proposta, o orçamento e o cronograma executivo para aplicação dos recursos e, em sendo deferido, será lavrado o Termo de Compromisso que será assinado pelo requerente e pela autoridade municipal encarregada.

§ 2º As medidas previstas neste artigo deverão corresponder ao exato valor da multa aplicada.

Art. 17. O município possui 180 (cento e oitenta) dias para analisar e deferir ou indeferir o requerimento de regularização, ficando a contagem suspensa com a solicitação de complementações.

Art.18. Após análise e emissão do parecer técnico o interessado terá 90 (noventa) dias para retornar com as solicitações atendidas, caso contrário o processo será arquivado.

**CAPÍTULO V**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19. Cabe à Secretaria Municipal de Gestão e Finanças a operacionalização do processo de regularização.

Art. 20. Toda regularização implicará em cadastramento municipal para cobrança de impostos e taxas.

Art. 21. A presente lei terá vigência de 02 (dois) anos a contar de sua publicação.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL, 28 DE FEVEREIRO DE 2024.

MARCO AURÉLIO ECKERT  
Prefeito Municipal

## ANEXO I

### 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"/> <b>Comercial</b>	<input type="checkbox"/> <b>Residencial</b>
Área regularizada existente: _____	Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____	Área a regularizar: _____
<input type="checkbox"/> <b>Industrial</b>	<input type="checkbox"/> <b>Outros (especificar)</b>
Área regularizada existente: _____	Área regularizada existente: _____
Área a regularizar: _____	Área a regularizar: _____
2. SISTEMA CONSTRUTIVO: <input type="checkbox"/> Estrutura viga-pilar <input type="checkbox"/> Estrutura portante <input type="checkbox"/> Madeira	
3. A EDIFICAÇÃO POSSUI ESTABILIDADE ESTRUTURAL? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
4. A EDIFICAÇÃO ATENDE A NBR9050 DE ACESSIBILIDADE? <input type="checkbox"/> Não se aplica <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
5. A EDIFICAÇÃO POSSUI INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COMPATÍVEIS COM A ATIVIDADE? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
6. A ATIVIDADE PRETENDIDA NECESSITA DE TRATAMENTO ACÚSTICO? <input type="checkbox"/> Não se aplica <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
7. A ATIVIDADE PRETENDIDA TEM POTENCIAL DE CAUSAR DANOS ÀS EDIFICAÇÕES VIZINHAS? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
8. ATENDE O CÓDIGO CIVIL NAS QUESTÕES REFERENTES AOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
9. POSSUI INSTALAÇÃO DE GÁS? DE QUE TIPO? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Rede <input type="checkbox"/> Engarrafado	

Atesto que a edificação possui plenas condições de habitabilidade:

\_\_\_\_\_  
Responsável técnico

\_\_\_\_\_  
Proprietário

em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2024

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO

10. 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

11. 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: \_\_\_\_\_

12. ESQUADRIAS

**Externas:**  alumínio  metalon  ferro  chapa de aço  PVC  madeira  outros: \_\_\_\_\_

**Internas:**  alumínio  metalon  ferro  chapa de aço  PVC  madeira  outros: \_\_\_\_\_

13. COBERTURA

**Estrutura:**  madeira  aço  alumínio  concreto  outros: \_\_\_\_\_

**Telha:**  madeira  cerâmica  aluzinc  concreto  fibrocimento  outros: \_\_\_\_\_

14. FORRO

madeira  gesso  PVC  laje  outros: \_\_\_\_\_

15. REVESTIMENTOS E PINTURA

**Externo:**  chapisco  emboço  reboco  cerâmica  outros: \_\_\_\_\_

**Interno:**  chapisco  emboço  reboco  gesso  outros: \_\_\_\_\_

16. PAVIMENTAÇÃO

**Externa:**  contrapiso  madeira  cerâmica  vinílico/ laminado  outros: \_\_\_\_\_

**Interna:**  contrapiso  madeira  cerâmica  vinílico/ laminado  outros: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Responsável técnico

\_\_\_\_\_  
Proprietário

em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/202\_\_



**ANEXO II - Lei XXXX/2024**

**DECLARAÇÃO**

**DECLARO**, pelo presente instrumento e 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 Montenegro de nº \_\_\_\_\_.

Salvador do Sul/RS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

---

**Assinatura reconhecida em cartório**

**Nome do Proprietário:**

**CPF:**

ANEXO III – LEI XX/2024

DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE  
AS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço

Quadra

Área do lote  m<sup>2</sup> Área construída  m<sup>2</sup>

Número de dormitórios  Número de habitantes

**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 \_\_\_\_\_

Fotos comprovatórias do Sistema de Tratamento Sanitário:

Declaro que as informações acima são verdadeiras.

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data

\_\_\_\_\_  
Assinatura Proprietário

\_\_\_\_\_  
Assinatura Resp. Técnico

**ANEXO IV – LEI XX/2024**

**TERMO DE ANUÊNCIA DA VIZINHANÇA**

Declaro, para os fins de direito, não me opor à permanência de abertura em distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), voltada para minha divisa ou em distância inferior a 75 cm perpendicular à divisa com o imóvel de propriedade de \_\_\_\_\_, sito \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, matrícula nº \_\_\_\_\_ do Registro de Imóveis de Montenegro.

Em sendo a expressão da verdade, firmo o presente.

---

Assinatura do anuente

Nome do anuente:

RG:

CPF:

Endereço:

**Assinatura reconhecida em cartório**

Excelentíssimo Senhora  
Vereadora Maribela Weschenfelder  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
SALVADOR DO SUL/RS

**Assunto: Apresentação do Projeto de Lei Nº 011/2024.**

Senhora Presidenta,

Dirigimo-nos a essa colenda câmara de vereadores para apresentar o Projeto de Lei nº 011/2024, que Dispõe Sobre o Programa de Regularização Administrativa das Construções já Edificadas no Município de Salvador do Sul e dá Outras Providências.

A regularização de construções que foram edificadas sem a aprovação do município é um tema crucial para promover a ordenação urbana e garantir a segurança e qualidade de vida dos cidadãos. A existência de um projeto de lei específico para esse fim é fundamental para lidar de maneira eficiente e justa com as edificações existentes, reconhecendo as particularidades de cada situação.

O município possui - desde 2016 - legislação específica para a regularização de construções já edificadas e sem projeto aprovado no município. A última, a Lei 3570/2021, teve sua vigência esgotada em dezembro de 2023. Assim, no momento, não há forma possível de regularizar tais edificações.

A falta de aprovação municipal não apenas coloca os proprietários em situação irregular, mas também compromete a segurança das edificações. A regularização por meio do presente projeto de lei proporcionará um processo transparente, assegurando que as construções sejam adequadas às normas técnicas e de segurança, minimizando riscos para os moradores e para a comunidade como um todo.

Ao permitir a regularização de construções existentes, o projeto de lei contribui para o desenvolvimento sustentável. Em muitos casos, essas construções já fazem parte do tecido urbano, e a regularização possibilita a integração adequada desses imóveis no contexto urbano, evitando o surgimento de áreas degradadas e incentivando a utilização racional do espaço.

A legalização das construções irregulares abre caminho para a formalização de propriedades, fazendo com que as edificações possam ser averbadas nas respectivas matrículas dos terrenos, aumentando seu valor e possibilitando o comércio.

Muitas vezes, as construções irregulares são resultado de necessidades habitacionais urgentes ou falta de informação. Ao criar um mecanismo para a regularização, o projeto de lei demonstra um comprometimento com a inclusão social, respeitando os direitos dos cidadãos e proporcionando a oportunidade de regularizar suas moradias de maneira justa e equitativa.

A importância de uma lei que permita a regularização de construções é evidente, considerando seus impactos positivos na legalidade, segurança, desenvolvimento sustentável, regularização fiscal, inclusão social e respeito aos direitos dos cidadãos. Ao promover uma abordagem equilibrada e eficiente, tal projeto contribuirá significativamente para a construção de comunidades mais seguras, sustentáveis e justas.

Na expectativa de contar com a compreensão e o apoio desse Legislativo na aprovação deste Projeto de Lei subscreve,

Atenciosamente,

MARCO AURÉLIO ECKERT  
Prefeito Municipal