



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____
LEI Nº _____ de ____ de _____ de 2019.

Dispõe sobre a regularização das construções no Município de Osório e dá outras providências.

Art. 1º A regularização de edificações, construções, modificações ou ampliações, executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Obras e do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Osório e outras normas legais pertinentes, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

§ 1º Consideram-se regulares as edificações que possuírem a “Carta de Habitação”, mantidas as características originais do projeto aprovado.

§ 2º Para efeito desta Lei considera-se:

I – Construção: toda e qualquer construção com paredes erguidas, caracterizando o projeto;

II – Edificação: toda e qualquer construção consolidada;

III – Modificação: toda e qualquer alteração feita em edificação anteriormente aprovada;

IV – Ampliação: todo e qualquer acréscimo na área construída em relação ao anteriormente aprovado;

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

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

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

Art. 2º Serão passíveis de regularização as construções e edificações que estiverem em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Obras



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

e do Plano Diretor e que tenham sido construídas até a data da publicação da presente Lei, desde que:

- I – Localizadas em terreno com situação regular;
- II – Não situadas em área de risco ou de preservação permanente;
- III – Apresentar sistema de tratamento individual ou coletivo de esgotos sanitários em pleno funcionamento.

§3º A regularidade do imóvel pode ser comprovada mediante Documento de Propriedade válido.

§4º Nos casos em que o sistema de tratamento de esgotos não estiver em pleno funcionamento, este deverá ser executado ou adequado às exigências legais para a concessão da “Carta de Habitação”.

Art. 3º Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher previamente as taxas de Análise e Aprovação do Projeto de Regularização, bem como da respectiva “Carta de Habitação”.

§1º A taxa a que se refere este artigo não equivale ao valor da contrapartida.

§2º O valor da contrapartida será calculado de acordo com os critérios definidos nesta Lei, para os casos que acusarem desconformidade com as Legislações pertinentes, quando da aceitação da regularização pretendida.

§3º Não cabe ressarcimento e/ou compensação de taxas pagas anteriormente à publicação desta Lei.

Art. 4º As construções e edificações poderão ser regularizadas mediante a apresentação de:

- I – Requerimento padrão para regularização;
- II – Requerimento padrão para “Carta de Habitação”;
- III – Cópia Atualizada do Documento de Propriedade em nome do requerente;
- IV – Projeto Arquitetônico e Projeto Hidrossanitário na forma do Código de Obras do Município e demais legislações vigentes contendo, inclusive:
 - a) indicação das restrições administrativas devidamente especificadas e cotadas, quando houver;
 - b) pavimentação das áreas externas, dimensões e tipo de revestimento;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

c) planta de detalhamento da calçada de acordo com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana – conforme o existente no local ou novo projeto caso o existente esteja em desconformidade;

V – Laudo Técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural e instalações elétricas e hidrossanitárias de acordo com as Normas Brasileiras (no mínimo duas vias);

VI – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA – RS (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul) ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do CAU – BR (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) de Regularização/Vistoria e Laudo, (incluindo, na descrição, os projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e de fundações), devidamente quitados e assinados pelo Responsável Técnico e pelo proprietário;

VII – Declaração do proprietário referente à data de conclusão da obra (Anexo 01) sob análise técnica do Município;

VIII – Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s) por eventuais desconformidades, quando for o caso, com cópia dos respectivos documentos de identidade e propriedade do imóvel lindeiro, (Anexo 02);

IX – No mínimo 2 (duas) fotos atuais do imóvel, impressas coloridas, sendo uma com enquadramento da fachada principal e outra da fachada de fundos;

X – Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, nos casos exigidos pela Lei Complementar nº 14.376/2013, do Estado do Rio Grande do Sul, e alterações posteriores; e

§1º Nos casos em que o requerente não possuir seu nome na Certidão ou na Matrícula, deverá ser apresentado documento que comprove a propriedade do imóvel;

§2º No caso de regularização sujeita a análise(s) e/ou autorização(ões) especial(is), tais como setor responsável pelo Meio Ambiente, setor responsável pelo Patrimônio Histórico e Cultural, ou outro(s), o processo será encaminhado para análise e emissão de seu(s) parecer(es), de cujo resultado dependerá sua continuidade.

§3º Poderão ser solicitados, pelos órgãos competentes, outros documentos além dos listados, sempre que necessário para atendimento do objetivo desta Lei.

Art. 5º O particular que busca a regularização da construção poderá incorrer na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

aplicação das sanções cabíveis, se constatado qualquer irregularidade nos documentos ou declarações apresentadas.

Art. 6º Quando, durante a análise, houver a necessidade de complementação de informações para sua continuidade, a apresentação dos documentos será solicitada ao interessado, que deverá atender à solicitação no prazo máximo de 60 dias.

Parágrafo Único - Na hipótese da não apresentação do que foi solicitado no prazo estabelecido, o processo será indeferido e arquivado, não cabendo pedidos de reconsideração de despacho bem como de ressarcimento de taxas ao interessado.

Art. 7º Quando o processo estiver apto à aprovação, será realizada vistoria no local para verificar sua correspondência ao projeto, viabilizando assim a posterior concessão da “Carta de Habitação”.

Art. 8º Para a regularização de que trata esta Lei serão estabelecidas contrapartidas, com pagamento de natureza indenizatória, que serão determinadas por tipo de irregularidade e aplicadas de forma cumulativa, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

§1º A totalidade das contrapartidas previstas nesta Lei não poderá exceder o valor máximo de 10% do valor venal do imóvel ou, na falta deste, avaliado por Comissão formada através de Decreto Municipal.

§2º Quando o valor total da contrapartida exceder o limite de que trata o parágrafo anterior, o montante excedente deverá ser convertido por medida compensatória de Adoção de Espaço Público, a ser definido em conjunto com a Administração Municipal, devendo o infrator promover a manutenção deste espaço nos termos da legislação municipal de adoção.

§3º O valor da contrapartida a ser recolhido para efetivar a regularização de que trata esta Lei poderá ser dividido em até 10 parcelas iguais, mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada, desde que o valor de cada parcela não seja inferior a 20 URM's, efetivando o processo após a integralização do pagamento.

Art. 9º O valor recolhido das contrapartidas será destinado integralmente às ações de Política Urbana do Município de Osório, em consonância com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e seus desdobramentos legais, Estatuto da Cidade, Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 10 As contrapartidas de que trata esta Lei dar-se-ão da seguinte forma:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

I – Excedente de até 20% do limite estabelecido no Plano Diretor para taxa de ocupação; recuos frontal, laterais e de fundos: 8 URM's por metro quadrado de área construída excedida, por infração;

II – Excedente de até 20% do limite estabelecido no Plano Diretor para altura máxima e altura máxima na divisa: 8 URM's por metro quadrado de área de pavimento beneficiado pela infração (no mínimo, a área de um pavimento tipo), por infração;

III – Excedente acima de 20% do limite estabelecido no Plano Diretor para taxa de ocupação; recuos frontal, laterais e de fundos: 20 URM's por metro quadrado de área construída excedida, por infração;

IV – Excedente acima de 20% do limite estabelecido no Plano Diretor para altura máxima; e altura máxima na divisa: 20 URM's por metro quadrado de área de pavimento beneficiado pela infração (no mínimo, a área de um pavimento tipo), por infração;

V – Vagas de estacionamento – 150 URM's por unidade faltante;

VI – Direito de construir, relativo ao Código Civil Brasileiro – 200 URM's por tipo de infração, mediante Declaração de Concordância do(s) vizinho(s) afetado(s);

VII – Marqueses e outros elementos de fachada, junto ao alinhamento, que se projetem sobre a calçada, permanentes ou temporários – 100 URM's por infração, excluído o escoamento das águas pluviais, que deverá atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;

VIII – Dimensionamento de ambientes – 50 URM's por ambiente em desacordo;

IX – Poços de Iluminação e Ventilação, Áreas e Pátios abertos e fechados – 100 URM's por economia afetada;

X - Iluminação e ventilação de ambientes – 10 URM's por ambiente com vãos de ventilação e iluminação subdimensionados;

XI – Número de sanitários – 500 URM's por unidade faltante;

XII – Pé-direito – 1 URM por metro quadrado de construção ou unidade autônoma;

XIII – Permeabilidade do solo – 100 URM's por metro quadrado de área faltante, podendo ser substituída pela medida compensatória de Adoção de Espaço Público, a ser definido em conjunto com a Administração Municipal, devendo o infrator promover a manutenção deste espaço nos termos da legislação municipal de adoção.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

Parágrafo único. Para pessoas comprovadamente de baixa renda, sob análise da área da Administração Pública responsável pela Assistência Social, as contrapartidas previstas nesta lei devem ser aplicadas até o limite de 20% do total calculado.

Art. 11 Para concessão da Carta de Habitação, a calçada, os muros nos alinhamentos e nos recuos de jardim, e o sistema de tratamento de esgoto deverão obrigatoriamente atender ao disposto na legislação vigente.

Art. 12 Esta Lei não se aplica aos toldos e acessos cobertos, que deverão atender ao Código de Obras Municipal.

Art. 13 Os demais parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nesta Lei são considerados regularizados independente da cobrança de contrapartida.

Art. 14. Para efeito da regularização de que trata a presente Lei deverão ser pagas as multas previstas no Código de Obras Municipal, bem como quitados todos os demais tributos devidos incidentes sobre o imóvel.

Art. 15 Estando cumpridos todos os requisitos e pagas todas as taxas e contrapartidas pertinentes, será emitida pelo órgão competente o Alvará de Regularização e, após vistoria da Fiscalização do Município e atestada a compatibilidade com o projeto aprovado, concedida a respectiva Carta de Habitação.

Art. 16 Concluída a Regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação vigente.

Art. 17 Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,
em ___ de _____ de 2019.

Prefeito Municipal



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

ANEXO I

Eu, _____, CPF
_____, proprietário do imóvel localizado na(o)
_____. DECLARO,
para fins de regularização predial, que a edificação existente no local foi
construída em data anterior à promulgação da Lei nº xxxxxx, conforme os
documentos anexos, indicados abaixo.

Osório, ____ de _____ de _____.

Assinatura do proprietário

Documentos anexos:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

ANEXO II

Eu, _____, CPF
_____, proprietário do imóvel localizado na(o)
_____. DECLARO,
para fins de regularização predial de imóvel vizinho, situado na(o)
_____, não ter nada
a opor à regularização pretendida quanto a

_____.

Osório, ____ de _____ de _____.

Assinatura do vizinho

Anexar: Cópia atualizada do documento de propriedade (vizinho)
Cópia do documento de identidade (vizinho)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora submetemos a apreciação dos Nobres Vereadores tem por objetivo a Regularização das Edificações do Município que tenham sido construídas em desacordo com a legislação de uso e ocupação do solo.

O Código de Obras (Lei Municipal nº 1.645/78), o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (Lei nº 3.902/2006), o Plano Municipal de Mobilidade Urbana – PlanMob (Decreto nº 080/2015), o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146/2015), entre outras normativas, trazem as diretrizes técnicas obrigatórias a serem observadas para projetos e obras de edificações. Entretanto, ao longo do tempo, são muitos os exemplos de construções irregulares ou clandestinas que ampliam o conjunto de imóveis em situação de incompatibilidade legal – e, em muitos casos, trata-se de realidade consolidada, de difícil reversão, e que não encontram amparo nas normas vigentes que possibilitem a legalização do bem.

Com isso, este Projeto de Lei visa promover um amplo movimento de regularizações de construções, que, uma vez trazidas à legalidade, possibilitam aos proprietários averbarem suas construções nas Matrículas dos Imóveis e encaminharem futuros empreendimentos, por exemplo.

Por tal razão justifica-se o presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 13 de junho de 2019.

Eduardo Aluísio Cardoso Abrahão
Prefeito Municipal



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**