



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____
LEI Nº _____ de _____ de 2026.

Dispõe sobre a possibilidade de 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;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

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 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.

§ 1º A regularidade do imóvel pode ser comprovada mediante Documento de Propriedade válido.

§ 2º 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 A regularização prevista nesta Lei aplica-se, igualmente, às edificações e construções que apresentem desconformidades restritas aos limites internos do lote, ainda que em desacordo com os parâmetros urbanísticos, desde que:

- I – não estejam situadas em área de risco ou de preservação permanente;
- II – não comprometam a segurança estrutural da edificação;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

III – estejam concluídas até a data do protocolo do pedido de regularização.

§ 1º A regularização de que trata este artigo será condicionada à apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, atestando a estabilidade estrutural, habitabilidade e conformidade das instalações.

§ 2º A regularização dependerá do pagamento de contrapartida indenizatória, conforme área e tipo da irregularidade, nos termos do art. 9º, observado o limite previsto no §1º daquele artigo.

§ 3º Fica dispensada a apresentação de declaração de concordância de vizinho quando a desconformidade não implicar em afetação direta à propriedade lindeira.

Art. 4º 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.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 5º 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;

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;

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 e outros documentos que auxiliem na comprovação da que a obra foi existe antes da promulgação desta Lei tais como:

a) fotos;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

- b) imagens do Google (Street View, Earth) ou outros;
- c) autuações;
- d) outros.

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 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.

§ 1º Nos casos de regularização sujeitos à análise ou à autorização especial de órgãos competentes, tais como os responsáveis pelo Meio Ambiente, pelo Patrimônio Histórico e Cultural, ou outros que se façam necessários, o processo será encaminhado para a devida análise e emissão de parecer, dos quais dependerá a sua continuidade.

§ 2º Poderão ser solicitados, pelos órgãos competentes, outros documentos além dos listados, sempre que necessário para atendimento do objetivo desta Lei.

Art. 6º O particular que busca a regularização da construção poderá incorrer na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, se constatado qualquer irregularidade nos documentos ou declarações apresentadas.

Art. 7º Quando, durante a análise, houver necessidade de complementação de informações para a continuidade do processo, a apresentação dos documentos será solicitada ao interessado, que deverá atender à solicitação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Parágrafo único. Por ocasião da vistoria referida no *caput*, caso sejam constatados impedimentos à emissão da Carta de Habitação, o requerente será notificado para saná-los no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa, sob pena de indeferimento do processo.

Art. 8º Quando o processo estiver aprovado, será realizada vistoria no local para verificar sua correspondência ao projeto, viabilizando, assim, a posterior concessão da "Carta de Habitação".

Parágrafo único. Constatadas pendências na vistoria, o requerente será intimado a saná-las no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa formal e aprovação do setor técnico competente, sob pena de indeferimento do pedido.

Art. 9º 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,



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

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.

§ 4º Nos casos previstos no art. 3º, poderá ser autorizada a manutenção de elementos construtivos irregulares, desde que tecnicamente viáveis, mediante o pagamento da contrapartida correspondente e apresentação do laudo técnico exigido no § 1º do mesmo artigo.

Art. 10. Os valores recolhidos a título de contrapartida indenizatória de que trata esta Lei serão destinados ao financiamento de ações de Política Urbana do Município de Osório, em consonância com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 1º As ações de Política Urbana referidas no *caput* compreendem, entre outras, intervenções voltadas à melhoria da mobilidade urbana, à qualificação e pavimentação de passeios públicos, praças, unidades públicas e demais bens de uso comum, bem como outras obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 2º A destinação dos valores observará as normas de direito financeiro e integrará o orçamento municipal, podendo ser criado fundo específico por lei própria para gestão dos recursos.

Art. 11. As contrapartidas de que trata esta Lei dar-se-ão da seguinte forma:

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



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

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 – direito de construir, relativo ao Código Civil Brasileiro: 20 URM's por tipo de infração, mediante Declaração de Concordância do(s) vizinho(s) afetado(s);

VI – marquises e outros elementos de fachada, junto ao alinhamento, que se projetem sobre a calçada, permanentes ou temporários: 1 CUB/m² por infração, excluído o escoamento das águas pluviais, que deverá atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;

VII – dimensionamento de ambientes: 25 URM's por ambiente em desacordo;

VIII – poços de iluminação e ventilação, áreas e pátios abertos e fechados: 100 URM's por economia afetada;

IX – iluminação e ventilação de ambientes: 10 URM's por ambiente com vãos de ventilação e iluminação subdimensionados;

X – número de sanitários: 500 URM's por unidade faltante;

XI – pé-direito: 1 URM por metro quadrado de construção ou unidade autônoma;

XII – 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
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

XIII – muros com altura superior ao limite permitido pelo Código de Obras: 3 URM/m.

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

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

Parágrafo único. Quando se tratar de lotes de esquina, deverá ser, obrigatoriamente, respeitado o disposto no § 3º do art. 31 da Lei Municipal nº 1.645/1978.

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 estar em dia com 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 emitido 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.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

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

Art. 18. Revoga-se a Lei Municipal nº 6.224, de 16 de julho de 2019.

Art. 19. Os anexos são partes integrantes desta Lei.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,
em ___ de _____ de 2026.

Prefeito



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

ANEXO I

Osório, _____ de _____ de _____,
CPF _____ . Eu, _____, 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 _____, conforme os documentos anexos, indicados abaixo.

Assinatura do proprietário.

Documentos anexos:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

ANEXO II

Osório, _____ de _____ de _____,
CPF _____ . Eu, _____, proprietário do
imóvel _____ localizado _____ na(o)
_____.

DECLARO, para fins de regularização predial imóvel vizinho, situado
na(o) _____, não ter
nada a opor à regularização pretendida quanto
a _____

Assinatura do vizinho.

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade dispor sobre a possibilidade de regularização de edificações, construções, modificações e ampliações realizadas em desconformidade com o Código de Obras, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e demais normas urbanísticas e ambientais no Município de Osório.

A iniciativa visa atender a uma demanda recorrente de regularização de imóveis que, embora consolidados e habitados, encontram-se em situação de irregularidade formal, seja por ausência de projeto aprovado, seja pela execução em desacordo com o licenciamento originalmente concedido. Essa realidade compromete o pleno exercício do direito de propriedade, dificulta o acesso a financiamentos, inviabiliza transmissões legais e impede a emissão da Carta de Habitação, documento essencial à regularidade urbanística e à segurança jurídica do imóvel.

O projeto propõe critérios objetivos para viabilizar a regularização, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem descuidar da segurança das edificações, da proteção ambiental, da função social da propriedade e da ordenação do território urbano. Dentre os requisitos estabelecidos, destacam-se a exigência de laudo técnico de estabilidade e habitabilidade, a apresentação de documentos comprobatórios da titularidade do imóvel, o atendimento à legislação ambiental e a imposição de contrapartidas indenizatórias, conforme o grau de desconformidade apurado.

Importante salientar que a regularização tratada nesta proposta não abrange construções situadas em áreas de preservação permanente, de risco ou em desacordo com normas de segurança, priorizando o interesse público, a salubridade e a sustentabilidade urbana.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

A previsão de contrapartidas financeiras e compensações urbanísticas possibilitará que o Município promova investimentos em infraestrutura e políticas urbanas, contribuindo para o desenvolvimento equilibrado do território e para a melhoria da qualidade de vida da população. O projeto também estabelece limites máximos de cobrança e prevê tratamento diferenciado às famílias de baixa renda, mediante análise da Assistência Social, o que reforça o caráter social da medida proposta.

Além disso, a proposta revoga expressamente a Lei Municipal nº 6.224/2019, que tratava anteriormente da matéria, consolidando a legislação local em termos mais modernos, adequados às atuais demandas e alinhados às diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Dessa forma, o presente Projeto de Lei pretende garantir segurança jurídica, urbanística e social, promovendo a regularização de situações consolidadas de fato, por meio de critérios técnicos, administrativos e legais claros, com o objetivo de integrar tais edificações ao ordenamento urbano formal e, assim, fomentar a justiça social e o desenvolvimento ordenado da cidade.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 23 de março de 2026.

Ed da Silva Moraes,
Prefeito Municipal, em exercício.