



LEI N.º 7.725, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a regularização das construções no Município de Santo Antônio da Patrulha, nos casos em que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL de Santo Antônio da Patrulha, no uso das atribuições que lhe confere o art. 53, inciso IV, da Lei Orgânica do Município,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º A regularização de edificações, construções, modificações ou ampliações, executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Edificações Municipal e do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santo Antônio da Patrulha, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

§ 1º Consideram-se regulares as edificações que possuem o “Habite-se”, mantidas as características originais do projeto aprovado.

§ 2º Para efeito desta Lei considera-se:

I - Construção: toda e qualquer construção com paredes dos cômodos erguidas, caracterizando o projeto;

II - Edificação: toda e qualquer construção consolidada e em condições de “Habite-se”;

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. 2.º - Serão passíveis de regularização as construções e edificações que estiverem em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Edificações 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 perante a Defesa Civil Municipal;

III - Apresentar condições de segurança, habitabilidade e higiene de seus usuários ou da população em geral;

IV - Apresentar sistema de tratamento individual ou coletivo de esgotos sanitários em pleno funcionamento.

Parágrafo Único - 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 do "Habite-se".

Art. 3.º Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher previamente a taxa de Análise e Aprovação do Projeto de Regularização, bem como do respectivo "Habite-se".

§ 1.º A taxa a que se refere este artigo não equivale ao valor da contrapartida a ser recolhida após o cálculo de acordo com os critérios definidos nesta Lei, para os casos que acusarem desconformidade com as Legislações pertinentes, quando da aceitação da regularização pretendida.

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

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



apresentação de:

I - Requerimento padrão específico para regularização, Anexo 01;

II - Requerimento padrão específico para Carta de Habitação. Anexo 02;

III - Cópia da Certidão ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis em nome do requerente;

IV - Projeto Arquitetônico, no mínimo duas vias, contendo:

a) Planta de Situação do terreno em relação à quadra na escala 1/1000, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Dimensões do terreno e distância a uma das esquinas de acordo com a Certidão ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

2. Nomes atualizados de todas as ruas que delimitam o quarteirão e tipo de pavimentação das mesmas;

3. Indicação do Norte magnético;

4. Número do lote e da quadra quando o terreno for originário de loteamento, ou da unidade autônoma, quando integrante de condomínio.

b) Planta de Localização da edificação na escala mínima de 1/250, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Posição da edificação em relação às divisas do lote, devidamente cotada;

2. Cotas do perímetro externo de cada edificação;

3. Curvas de níveis, de metro em metro, originais, quando houver, vinculadas a rede de referência planialtimétrica do município, sendo de responsabilidade do autor do projeto a sua correspondência e validação com a citada rede;

4. Curvas de níveis, de metro em metro, resultantes da implantação da obra;

5. Alinhamento conforme informações do Município;

6. Recuo viário, de jardim, laterais e de fundos, quando for o caso;

7. Restrições administrativas devidamente cotadas, quando houver;



8. Locação do ponto de ligação à rede cloacal pública, quando houver, ou posição do sistema individual de tratamento de esgoto (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro), devendo constar as informações completas do sistema de tratamento de esgoto sanitário, tais como distâncias das divisas e construções no terreno, dimensões e volumes, pois não será apresentado Projeto Hidrossanitário;

9. Locação do abrigo ou depósito de lixo;

10. Cobertura, com escoamento das águas pluviais;

11. Pavimentação das áreas externas, dimensões e tipo de revestimento;

12. Locação da vegetação arbórea incidente no terreno com posição dos caules e projeção das copas.

c) Planilha de Informações Gerais, conforme modelo da Prefeitura Municipal;

d) Planta de detalhamento do passeio público contendo todas as soluções adotadas e as seguintes informações, devidamente cotadas:

1. Indicação das dimensões;

2. Cota(s) altimétrica(s);

3. Tipo de pavimentação proposta;

4. Rebaixos de meios-fios;

5. Espaços para arborização ou faixas de grama;

6. Rampas para P.N.E., quando exigido;

7. Locação dos equipamentos públicos existentes (bocas-de-lobo, postes, placas de sinalização, etc.);

8. Locação da vegetação arbórea incidente no passeio público com posição dos caules e projeção das copas.

e) Planta Baixa em escala 1/50, de todos os pavimentos da edificação ou tratando-se de edifícios que apresentam andar-tipo, bastará uma só planta baixa do pavimento-tipo além das demais plantas, contendo no mínimo, os seguintes elementos:



1. Destinação dos compartimentos;
2. Área dos compartimentos;
3. Pavimentação das áreas externas;
4. Cotas;
5. Níveis;
6. Dimensões das aberturas;
7. Posição do depósito de GLP.

f) Cortes: Longitudinal e Transversal, em número suficiente ao bom entendimento do projeto, em escala 1/50, contendo no mínimo, os seguintes a seguir, e quando os cortes resultarem muito extensos, em virtude de pavimentos repetidos, poderão ser simplificados, omitindo-lhes na forma convencional, a representação dos pavimentos iguais, desde que seja cotada a altura total da edificação.

1. Destinação dos compartimentos;
2. Níveis dos pavimentos e altura total em relação ao meio-fio;
3. Perfil da rua e passeio, com inclinação e materiais;
4. Cotas (altura dos peitoris, vergas e pé-direito);
5. Perfil natural do terreno, informando volumes de cortes e aterros.

g) Fachadas em escala 1/50, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

1. Materiais de revestimento;
2. Material utilizado na cobertura;
3. Materiais utilizados nas aberturas.

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), devidamente quitados, emitidos pelo Responsável Técnico, de Regularização e Laudo;

VII - Declaração do proprietário referente à data de conclusão da obra, Anexo 03;

VIII - Declaração de no mínimo 3 vizinhos, com cópia dos respectivos documentos de identidade e comprovantes de endereço, atestando a data de conclusão da obra, Anexo 04;

IX - Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s), quando for o caso, com cópia dos respectivos documentos de identidade e propriedade do imóvel lindeiro, Anexo 05;

X - No mínimo 2 (duas) fotos do imóvel, impressas coloridas, com tamanho mínimo de 10x15cm, resolução mínima de 800x600-0,5 Megapixel, sendo uma com enquadramento da fachada principal e outra da fachada de fundos;

XI - 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

XII - Certificado de conformidade das instalações dos elevadores, quando for o caso.

a) 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;

b) No caso de regularização sujeita a análise(s) e/ou autorização(ões) especial(is), tais como, do Departamento Municipal de Meio Ambiente, do Conselho Municipal de 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.

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

Art. 5.º A verificação do tempo de existência da edificação será realizada da seguinte forma:

I - Declarações do proprietário e dos vizinhos;



II - Imagem de satélite oficial com referência da data;

III - Foto aérea, com referência da data;

IV - Lançamento no Cadastro Imobiliário do município, com referência da data;

V - Vistoria “in loco”.

Art. 6.º 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. 7.º 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 30 dias.

Parágrafo Único - Na hipótese da não apresentação do que foi solicitado, o processo será indeferido.

Art. 8.º Na paralização do processo de regularização por prazo superior a 30 dias por culpa exclusiva do interessado, este será indeferido e arquivado, não cabendo, nestes casos, pedidos de ressarcimento de taxas.

Art. 9.º Após indeferimento e arquivamento do processo não será admitida em hipótese alguma o seu desarquivamento, devendo ser formulado novo pedido para análise, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração de despacho.

Art. 10 Quando o processo estiver apto à aprovação, será realizada vistoria “in loco” para verificar as condições do imóvel, bem como sua correspondência ao projeto, viabilizando assim a posterior concessão da Carta de Habitação.



Art. 11 Para a regularização de que trata esta Lei serão estabelecidas contrapartidas, com pagamento de natureza indenizatória pelos danos urbanísticos gerados à coletividade, que serão determinadas por tipo de irregularidade, e aplicadas de forma cumulativa, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

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

§ 2.º O valor da contrapartida a ser recolhido para efetivar a regularização de que trata esta Lei poderá ser parcelado 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. 12 As contrapartidas de que trata esta Lei dar-se-ão da seguinte forma:

I - Até 20% de **taxa de ocupação (to), índice de aproveitamento (ia), altura máxima (h), recuos de jardim, laterais e fundos (r)** – 2 URM'S por metro quadrado de área total da edificação, por infração;

II - Acima de 20% de **taxa de ocupação (to), índice de aproveitamento (ia), altura máxima (h), recuos de jardim, laterais e fundos (r)** – 10 URM'S por metro quadrado de área total da edificação, por infração;

III - **Vagas de estacionamento** – 300 URM's por unidade faltante;

IV - **Direito de construir**, relativo ao Código Civil Brasileiro – 1000 URM's por tipo de infração, mediante Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s);

V - **Ventilação e iluminação** – 5 URM's por metro quadrado de área do ambiente afetado;

VI - **Muro(s)** – 5 URM's por metro linear de muro, excluídos os muros no alinhamento e recuo de jardim que deverão atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;

VII - **Marquises** – 250 URM's por infração, excluído o escoamento das águas





pluviais, que deverá atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;

VIII - **Dimensionamento de ambientes** – 100 URM's por ambiente em desacordo, excetuando as residências unifamiliares nas quais não há esta exigência;

IX - **Pátio(s) aberto(s) e fechado(s)** – 250 URM's por economia afetada;

X - **Número de sanitários** – 1000 URM's por unidade faltante;

XI - **pé-direito** – 2 URM's por metro quadrado de construção;

XII - **Acessibilidade** – 1000 URM's por infração, sendo regularizável apenas na impossibilidade de atendimento ao disposto na NBR 9050;

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 escolhido em conjunto com a administração municipal, devendo o infrator cuidar/limpar/manter este espaço, pelo prazo mínimo de 10 anos, obrigação que passa a seus herdeiros e/ou sucessores.

Art. 13 Para concessão da Carta de Habitação (Habite-se) o passeio público, os muros nos alinhamentos e nos recuos de jardim, e o sistema de tratamento de esgoto deverão obrigatoriamente atender ao disposto no Código de Edificações Municipal.

Art. 14 Esta Lei não se aplica aos toldos e acessos cobertos, que deverão atender ao Código de Edificações Municipal.

Art. 15 Os demais parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nesta Lei são considerados regularizados independente da cobrança de contrapartida.

Art. 16 Para efeito da regularização de que trata a presente Lei deverão ser pagas as multas previstas no Código de Edificações Municipal, bem como quitados todos os demais



tributos devidos incidentes sobre o imóvel.

Art. 17 Estando cumpridos todos os requisitos e pagas todas as taxas e contrapartidas pertinentes, será emitida pelo órgão competente a Certidão de Regularidade de Edificação Existente e concedida a respectiva Carta de Habitação (Habite-se).

Art. 18 Concluída a Regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da Legislação Municipal vigente.

Art. 19 Os casos omissos nesta Lei Municipal serão resolvidos pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 20 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Santo Antônio da Patrulha, 16 de novembro de 2016.

Armino Ferreira de Jesus  
Prefeito Municipal em exercício

Registre-se e publique-se

João Cezar Freiberger de Souza  
Secretário da Administração