

## PROJETO DE LEI MUNICIPAL N.º 056/2022

*"Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Ilópolis/RS".*

**EDMAR PEDRO ROVADOSCHI**, Prefeito Municipal de Ilópolis, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

### LEI:

**Art. 1º** - Até a data de publicação desta Lei, a regularização de construções executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com a Lei Municipal nº 1667/2006, será realizada na forma que segue.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, considera-se:

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

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

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

**Art. 2º** - São regularizáveis, desde que situados em logradouros públicos oficializados pelo Município, em faixas de domínios de rodovias estaduais ou em condomínios por unidades autônomas:

I – as construções destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

II – os prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III – as construções destinadas a atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nelas executadas.

**§ 1º** - Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas.

**§ 2º** - Excetuam-se do disposto nesta Lei as edificações construídas nas faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica e construídas sobre as faixas

de domínios do traçado viário de rodovias estaduais e que não possuem autorização do órgão competente para utilização da faixa de domínio.

**§ 3º** - Excluem-se do disposto neste artigo as construções e prédios, bem como aumentos e reformas nele executados:

- I - que não atendam, o recuo viário determinado pelo Município;
- II - quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais.
- III - quando localizados em área de risco ou de preservação permanente.

**Art. 3º** - As edificações, bem como os acréscimos e as reformas neles executados, que se enquadram nas especificações abaixo, poderão ser passíveis de regularização, observados os direitos adquiridos e situações consolidadas, mediante aprovação por Comissão Especial a ser instituída na forma do art. 9º desta Lei, mesmo:

- I. Que não atendam o recuo viário determinado pelo Município;
- II. Quando localizados em áreas sobre coletores pluviais, cloacais e adutoras;
- III. Quando localizados sobre parcelamentos irregulares e/ou logradouros públicos não oficializados; e
- IV. Outros casos de interesse público e social não enumerados acima.

**Art. 4º** - A regularização será concedida nas hipóteses previstas no artigo 2º desta Lei, observadas as seguintes condições:

I - Pagamento das taxas relativas a licença para execução de obras e do ISS (Imposto Sobre Serviços) na forma da legislação tributária municipal;

II - Para as edificações irregulares localizadas na zona ZC (zona comercial) que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação), respeitando o estabelecido no Código Civil Brasileiro, mediante pagamento das taxas e do ISS estabelecido no inciso I deste artigo e da multa compensatória equivalente ao valor de R\$ 246,60 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área construída em desacordo para as edificações comerciais e ou plurifamiliares e R\$ 194,30 ao metro quadrado para as edificações residenciais;

II - Para as edificações irregulares localizadas na zona ZR (zona residencial) que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação), respeitando o estabelecido no Código Civil Brasileiro, mediante pagamento das taxas e do ISS estabelecido no inciso I deste artigo e da multa compensatória equivalente ao valor de R\$ 246,60 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área construída em desacordo para as edificações comerciais e ou plurifamiliares e R\$ 194,30 ao metro quadrado para as edificações residenciais;

III - Nas edificações irregulares comercial e ou residencial unifamiliares ou plurifamiliares localizadas na zona ZC (zona comercial), que se encontram atingidas por recuo frontal, lateral, fundos, saliências e entrâncias, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Plano Diretor, o valor da multa compensatória de R\$ 246,60 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área irregular, construída em

desacordo, ressalvado os casos em que a construção atinja área reservada para traçado viário;

IV - Nas edificações irregulares comercial e ou residencial unifamiliares ou plurifamiliares localizadas na zona ZR (zona residencial), que se encontram atingidas por recuo frontal, lateral, fundos, saliências e entrâncias, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Plano Diretor, o valor da multa compensatória de R\$ 246,60 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área irregular, construída em desacordo, ressalvado os casos em que a construção atinja área reservada para traçado viário;

V - Para as edificações caracterizadas como telheiros, garagem, terraços e ou áreas de ventilação irregulares, atingidas por recuo frontal, lateral, fundos, saliências, entrâncias e/ou que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação), Código de Obras e Plano Diretor, será cobrada além das taxas e do ISS previsto no inciso I deste artigo, multa compensatória no valor de R\$ 142,00 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área irregular, salvo nos casos em que a construção atinja área reservada para traçado viário;

VI - Para as construções com irregularidades no pé-direito mínimo, será cobrada além das taxas e do ISS previsto no inciso I deste artigo, multa compensatória no valor de R\$ 71,00 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando a irregularidade for até 50 centímetros e R\$ 142,00 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando a irregularidade for superior a 50 centímetros;

VII - As Edificações que estiverem em desacordo com o número de vagas para estacionamento inferior exigido, recolherão as taxas e o ISS de que trata o inciso I deste artigo e multa compensatória de R\$ 71,00 para cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) a regularizar.

**§ 1º** - Quando a obra estiver em desacordo com mais de um dos dispositivos de controle das edificações, e o valor somado for superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a regularização efetivar-se-á pelo pagamento da multa de maior valor.

**§ 2º** - As multas previstas nesta lei serão aplicadas observando o limite mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e máximo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

**Art. 5º** - O pagamento das multas previstas nesta Lei poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada, não podendo a parcela ser inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**§ 1º** - Na hipótese de pagamento à vista, após consolidado as infrações, poderá o beneficiado efetuar o pagamento com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor total das multas compensatórias.

**§ 2º** - Na hipótese de pagamento parcelado, a regularização da obra somente se efetivará após a integralização do pagamento da multa, salvo, à critério do Município, se for aceito garantia real, fiança bancária e/ou outro instrumento de garantia aceito pelo ente municipal, para pagamento de valor 50% (cinquenta por cento) superior ao da multa.

**Art. 6º** - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, especialmente no que se refere aos procedimentos administrativos e documentos indispensáveis para a regularização das construções, definindo:

I – o prazo para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas ou irregulares;

II – Os documentos indispensáveis para a regularização de obra clandestina ou irregular, que deverão ser apresentados pelos interessados;

**§ 1º** - Dentre os documentos a que se refere o inciso II deste artigo, deverá constar a apresentação de laudo técnico, acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, comprovando que a obra foi concluída em data anterior à publicação desta Lei e que apresenta condições de segurança e habitabilidade.

**§ 2º** - Sempre que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito dos proprietários dos imóveis lindeiros, com firma reconhecida, consentindo com a regularização da edificação, mesmo que em desacordo com as disposições regulamentares dos direitos de vizinhança, previstas no Capítulo V do Título III, que trata “Da Propriedade”, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil Brasileiro.

**Art. 7º** - A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

**Art. 8º** - Fica criada a Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, não remunerada, composta por 5 (cinco) membros a serem designados por Decreto pelo Prefeito Municipal.

**Art. 9º** - Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até 31 de dezembro de 2024.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ILÓPOLIS, 08 de dezembro de 2022.**

**EDMAR PEDRO ROVADOSCHI  
PREFEITO MUNICIPAL**

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.**

**RAQUEL TOMASINI DELLA BONA  
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO**

**MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA**  
**AO PROJETO DE LEI MUNICIPAL N.º 056/2022.**

**Senhora Presidente,**  
**Prezados (as) Vereadores (as),**

Ao cumprimentá-los cordialmente, encaminhamos à Vossa apreciação o Projeto de Lei Municipal que dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Ilópolis.

O Projeto de Lei em apreço objetiva possibilitar a regularização de obras aos contribuintes que necessitam ajustar as edificações erguidas no passado em desacordo com as normas urbanísticas, organizando todos os imóveis que apresentam pendências junto ao cadastro urbanístico municipal.

Sabedores de que a regularização de construções clandestinas e irregulares, permitirá que os munícipes ajustem seus imóveis, fazendo com que a municipalidade possa liberar as devidas regularizações aumentando com isso a possibilidade dos proprietários efetivarem negócios jurídicos comerciais amparados na legislação, por consequência contribuindo no aumento de arrecadação municipal, desde que a referida lei seja executada na íntegra e as referidas áreas sejam regularizadas.

A regularização das construções clandestinas e irregulares é uma necessidade urgente, pois, com a falta dessa providência, estão perdendo proprietários e o Município.

O que as autoridades têm que atentar é que as leis existem e precisamos adequá-las à realidade encontrada, resolvendo os problemas custe o que custar.

Assim, esperamos contar com a costumeira atenção dos Nobres Edis para aprovação da matéria ora encaminhada.

**EDMAR PEDRO ROVADOSCHI,**  
**PREFEITO MUNICIPAL.**