



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

LEI Nº 4.344/2019

Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data de publicação desta Lei, no território do Município de Pinheiro Machado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO, no uso de suas atribuições legais:

Faz saber, em cumprimento ao disposto no Art. 58, Inciso IV da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga 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 391/71, que instituiu o Código de Obras, 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 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.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo as construções e prédios, bem como aumentos e reformas nele executados:

- I - quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais.
- II - quando localizados em área de risco ou de preservação permanente.

Art. 3º A regularização será concedida nas hipóteses previstas no artigo 2º desta Lei, observadas as seguintes condições:

- I - para as construções destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas neles executados:
 - a) com observância dos dispositivos de controle das edificações do Código de Obras, mediante recolhimento das taxas relativas à licença para execução de obras, nos termos da legislação tributária municipal;
 - b) em desacordo com a taxa de ocupação ou o índice de aproveitamento vigentes, mediante recolhimento das taxas a que se refere à letra “a”, e pagamento, no caso de prédios



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

com área superior a 100m² (cem metros quadrados), de multa compensatória equivalente ao valor da área de terreno necessária à regularização, nas seguintes proporções, em função da tipologia da edificação:

1. alvenaria simples, mista ou madeira: 25%;
2. alvenaria média: 50%;
3. alvenaria superior: 100%.

c) em desacordo com a altura vigente ou pavimentos, mediante recolhimento das taxas a que se refere a letra “a”, e pagamento, no caso de edificações com área superior a 100m² (cem metros quadrados), de multa compensatória correspondente a R\$ 50,00 (cinquenta reais), por metro quadrado à regularizar.

II – para prédios de habitação coletiva, em cada unidade autônoma considerada isoladamente ou em áreas condominiais, e os destinados a atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nos mesmos executados.

a) com observância dos dispositivos de controle das edificações estabelecidos no Código de Obras, mediante o recolhimento das taxas a que se refere o inciso I, letra “a”, deste artigo;

b) em desacordo com a taxa de ocupação vigente, mediante pagamento das taxas a que se refere o inciso I, letra “a” deste artigo; e de multa compensatória equivalente a 100% do valor da área de terreno necessária à regularização;

c) em desacordo com a altura vigente ou pavimentos e número de vagas para estacionamento inferior exigido, mediante recolhimento das taxas a que se refere o inciso I, letra “a”, deste artigo, e pagamento de multa correspondente a R\$ 50,00 (cinquenta reais), por metro quadrado a regularizar;

d) em desacordo com o índice de aproveitamento, mediante recolhimento das taxas a que se refere o inciso I, letra “a”, deste artigo e de pagamento de multa compensatória equivalente ao valor do terreno necessário à regularização do excesso de área construída.

§ 1º Quando a obra estiver em desacordo com mais de um dos dispositivos de controle das edificações, a regularização efetivar-se-á pelo pagamento de multa de maior valor, ressalvadas as hipóteses de operação com a reserva de índice construtivo.

§ 2º Caso o projeto tenha sido protocolado junto à Secretaria Municipal de Obras, originalmente já em desacordo com a taxa de ocupação, a altura ou o índice de aproveitamento vigente, e/ou o número de vagas para estacionamento inferior ao exigido, incidirá sobre a incorporadora ou proprietário responsável o pagamento das taxas e multas cumuladas, previstas nas letras “b”, “c” e “d” dos incisos I e II deste artigo, conforme se trate de residências unifamiliares ou prédios de habitação coletiva ou destinado a atividade não residencial, respectivamente.

Art. 4º O pagamento das multas previstas nesta Lei poderá ser parcelado em até 8(oito) prestações mensais e consecutivas, desde que as parcelas não sejam inferiores a R\$ 30,00 (trinta reais), a requerimento da parte interessada.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, a regularização da obra somente se efetivará após a integralização do pagamento da multa.

Art. 5º Ressalvadas as taxas e multas previstas nesta Lei, as construções clandestinas ou irregulares, que vierem a ser regularizadas, ficam isentas das penalidades pecuniárias estabelecidas na legislação municipal tributária e de obras.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

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 – Os interessados terão o prazo de até 5 (cinco) anos para requererem a regularização das obras clandestinas ou irregulares, a partir da notificação;

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

§ 1º Ao fim do prazo de que trata o inciso I deste artigo, os proprietários das construções cuja regularização não tenha sido requerida, ou que tenha sido indeferida pela Administração Pública por não atendimento aos requisitos desta Lei, sujeitar-se-ão, além das penalidades pecuniárias previstas na legislação tributária municipal, a multas anuais correspondentes a 1,00% sobre o valor venal do imóvel edificado, enquanto perdurar a irregularidade, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

Art. 7º A Secretaria Municipal de Obras, Viação, Transportes e Trânsito (SMOVTT) encaminhará, mensalmente, ao fisco previdenciário, na forma legal, a relação mensal das cartas de “Habite-se” concedidas.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiro Machado, em 22 de novembro de 2019.

José Antonio Duarte Rosa
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.

Giovane Sampaio da Silva
Secretário da Administração