



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

**PROJETO DE LEI Nº 15, DE 07 DE OUTUBRO DE 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.

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 vigorantes, mediante recolhimento das taxas a que se refere à letra “a”, e pagamento, no caso de prédios com área superior a 100m<sup>2</sup> (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%;



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

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 100m<sup>2</sup> (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 4 (quatro) prestações mensais e consecutivas, 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.

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;



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

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, RS,

José Antonio Duarte Rosa  
Prefeito de Pinheiro Machado



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

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 15, DE 07 DE OUTUBRO DE 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.

**Senhor Presidente,**

**Senhores Vereadores:**

Com cumprimentos cordiais e efusivos a Vossa Excelência, nobre presidente desta Casa Legislativa, bem assim aos destacados Senhores Vereadores de todas as bancadas, na oportunidade aprazada em que estamos enviando para apreciação da nobre edilidade o Projeto de Lei nº 15, fazendo acompanhá-lo da seguinte

**JUSTIFICATIVA:**

O Projeto de Lei nº15 é enviado para estudo e apreciação de Vossas Senhorias, dispondo o mesmo 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.

Ao analisar a minuta e justificativa feitas, bem como as sugestões recebidas para a elaboração de um projeto consciente e sem vícios, embasado na experiência e conhecimento da referida matéria, que se aprovada pelo Poder Legislativo autorizará o Município a proceder à regularização de construções clandestinas e irregulares, em situação consolidada até a data de publicação desta Lei, permitindo assim que os interessados 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.

A regularização dos imóveis possibilita aos proprietários o direito ao Alvará de Funcionamento para comércios por exemplo, beneficiando assim as micros e pequenas empresas, que geram receita ao Município, emprego e sobrevivência a muitas pessoas que vivem na informalidade.



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

É passível de investimento tanto na área de infraestrutura como saneamento básico, gerando melhor qualidade de vida aos moradores.

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.

O caráter do projeto é de cunho social e trata da preservação dos direitos e da dignidade do ser humano, garantias estas de ordem constitucional. Muitos querem regularizar suas construções, porém não têm condições financeiras para isso ou acabam sendo prejudicados por ser a construção irregular.

Diante de vários fatores que impedem a regularização destas construções irregulares no Município, se esta com este projeto, de tamanha relevância, buscando alternativas e diretrizes para a regularização de tais empreendimentos.

Cingido ao acima exposto, esperamos poder contar com a atenção de Vossas Excelências, bem como, compreensão e apoio para aprovação deste Projeto de Lei nº 15, após estudado e debatido.

José Antonio Duarte Rosa  
Prefeito Municipal