



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA

LEI Nº 5.230 DE 03 DE OUTUBRO DE 2019

Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em desacordo com a Legislação pertinente, no território do Município de Teutônia e dá outras providências.

O VICE-PREFEITO NO EXERCÍCIO DO CARGO DE PREFEITO MUNICIPAL DE TEUTÔNIA, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, no prazo da vigência desta Lei, as edificações executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com a Lei nº 4.276, de 1º de setembro de 2014, que instituiu o Código de Edificações, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde que comprovadamente concluídas até 31 de dezembro de 2018, e que apresentem condições mínimas de:

- a) segurança de uso;
- b) estabilidade;
- c) higiene;
- d) habitabilidade

§1º - 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.

§2º - O executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§3º - Os processos de regularização deverão ser protocolizados na Prefeitura no prazo de vigência desta Lei.

§4º - As exigências previstas nesta Lei não se aplicam às hipóteses em que exista direito adquirido expedido até 31 de dezembro de 2018.

Art. 2º São regularizáveis as seguintes construções, desde que situadas 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, ou mistas, bem como os aumentos e reformas nelas executadas, observado o zoneamento de uso estabelecido pela Lei Municipal nº 2.585, de 10 de Novembro de 2016, que instituiu o Plano Diretor Participativo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA

§1º - Para efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas, observado o disposto na Lei Municipal nº 3.929 de 08 de abril de 2013, que institui o Parcelamento do Solo Urbano.

§2º - Para efeitos desta Lei, consideram-se condomínios por unidades autônomas aqueles constituídos na forma do artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as construções que se enquadrem nas seguintes condições:

I - quando localizadas em áreas sobre coletores pluviais e cloacais.

II - quando localizadas em área de risco ou de preservação permanente.

III – quando localizadas em faixas de domínio de rodovias Estaduais e Federais e ferrovias, bem como em suas faixas *non aedificandi* adjacentes, conforme instituído no artigo 4º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

IV – quando possuírem aberturas que estejam a menos de 1,50m (um metro e meio) da divisa;

V – quando possuírem aberturas situadas perpendicularmente ou obliquamente a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa.

Parágrafo único – Em edificações consolidadas que estejam nas situações previstas pelos incisos IV e V desse artigo, o(s) proprietário(s) deverá(ão) apresentar documento autorizativo assinado pelos confrontantes do imóvel a ser regularizado no qual os confrontantes dão ciência e abdicam de seus direitos previstos nas disposições dos Art. 1301, § 1º e Art. 1302 do Código Civil Nacional, e o disposto no parágrafo único do Art. 82 do Código de Edificações do Município de Teutônia, com firma reconhecida.

Art. 4º Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, será obrigatória apresentação de anuência do condomínio.

CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art.5º Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher previamente a taxa de análise do projeto de regularização de imóvel construído.

§1º - Para a regularização de construção e edificação estabelecida por esta Lei, o recolhimento da taxa será de 0,2 (zero vírgula dois) UPF por m² a ser regularizado.

§2º - O lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) será compulsório para os processos de regularização encaminhados, sejam os mesmos aprovados ou indeferidos.

§3º - O pagamento prévio da taxa de análise do projeto de regularização de imóvel construído não garante o direito à aprovação do projeto, tampouco será o mesmo ressarcido.

Art.6º Nas edificações irregulares que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei Municipal nº 2.585, de 10 de novembro de 2016, que instituiu o Plano Diretor Participativo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo será o somatório da taxa de análise estabelecida no artigo 5º com as taxas estabelecidas para os



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA

procedimentos de aprovação do projeto, licenciamento para construção e Carta de Regularização de Edificação, incidindo sobre a área objeto de regularização.

Art.7º Nas edificações irregulares que não obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei Municipal nº 2.582, de 10 de novembro de 2016, que instituiu o Plano Diretor Participativo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo será o estabelecido no artigo 6º para a área que obedece aos índices e será acrescido:

I- Nas edificações ou ampliações residenciais, de:

a) 1,0 (um vírgula zero) UPF's por m² sobre a área que excede os índices em até 50m²;

b) 1,5 (um vírgula cinco) UPF's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 50m² e até 100m²;

c) 2,0 (dois vírgula zero) UPF's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100m².

II- Nas edificações ou ampliações de uso comercial, de:

a) 2,0 (dois vírgula zero) UPF's por m² sobre a área que excede os índices até 50m²;

b) 3,0 (três vírgula zero) UPF's por m² sobre a área que excede em mais de 50m²;

Parágrafo Único: Para as edificações de uso misto, comercial e residencial, serão cobrados cumulativamente valores correspondentes a cada modalidade, conforme os itens I e II deste artigo.

Art.8º Nas edificações irregulares, que se encontram atingidas por recuo de ajardinamento estabelecido pela Lei Municipal nº 2.582, de 10 de novembro de 2006, que instituiu o Plano Diretor Participativo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, será de:

I – para edificações unifamiliares: a medida da superfície (em metros quadrados) atingida pelo recuo, multiplicada por 7 (sete) UPFs;

II – para as demais edificações de uso multifamiliar, comercial e misto: a medida da superfície (em metros quadrados) atingida pelo recuo, multiplicada por 15 (vinte e cinco) UPFs.

Art. 9º Nas edificações irregulares, que não apresentem o número de vagas de estacionamento mínimo estabelecido pela Lei Municipal nº 4.276, de 1º de Setembro de 2014, que instituiu o Código de Edificações, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, corresponderá ao número de vagas necessárias para completar a quantidade prevista nos Art. 96 e Art. 97 da Lei Municipal nº 4.276 de 1º de Setembro de 2014, multiplicada por 10 (quinze) UPFs.

Art. 10 Nas edificações irregulares, que possuam aberturas a menos de 1,50m (um metro e meio) ou que possuam aberturas situadas perpendicularmente ou obliquamente a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa, quando obtiverem a devida autorização do (s) confrontante (s), o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, corresponderá a soma da medida da superfície (em metros quadrados) de todas as aberturas irregulares, multiplicada por 3 (cinco) UPFs.

Art. 11 As contrapartidas financeiras acima descritas, deverão ser somadas quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de uma das alternativas previstas pelos Artigos 7, 8, 9 e 10.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA

§1º Às edificações cuja superfície total, incluídas as metragens de eventuais ampliações em via de regularização, se limitem a 70m² (setenta metros quadrados) ou menos, será cobrado apenas 20% da contrapartida financeira de que trata esta Lei.

§2º As edificações residenciais em via de regularização, construídas em imóveis de propriedade do Município, que fazem parte do “Programa Habitacional de Interesse Social” contempladas nas Leis 3.662/2011, 4.097/2013, 4.394/2015 e 4.585/2016 estão isentas da contrapartida financeira de que trata esta Lei, estando sujeitas apenas às taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação do projeto, licenciamento para construção e Carta de Regularização de Edificação, incidindo sobre a área objeto de regularização.

§3º Na hipótese de projeto de regularização de construção irregular, ou seja, cuja licença foi anteriormente expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, caberá:

I - ao proprietário: pagamento de taxa adicional de 50 (cinquenta) UPFs;

II - ao responsável pela execução (engenheiro civil ou arquiteto) do projeto que obteve a licença anteriormente, será cobrada taxa de 50 (cinquenta) UPFs cujo pagamento será condicionante para a aprovação de novos projetos a serem por ele encaminhados;

§4º Na hipótese de projeto de regularização de construção cujo projeto foi anteriormente indeferido, mas que ainda assim foi executado de acordo com o que foi indeferido, caberá ao proprietário o pagamento de taxa adicional de 100 (cem) UPFs.

CAPÍTULO III DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

Art. 12 O recolhimento de ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, relativo à área a ser regularizada, deverá ser efetuado na forma e valores idênticos aos estipulados para a concessão:

I – do Auto de Regularização de Edificação, para edificações sob Alvará de Licença para Construção; ou

II – do Auto de Regularização de Reforma, para edificações sob Alvará de Licença para Reforma.

§1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente ISSQN deverá ser recolhido na forma do “caput” desse artigo.

§2º Será cobrado o ISSQN relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidos pelo Executivo Municipal nos termos do Artigo 1º, §2º desta Lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§3º As eventuais diferenças de ISSQN, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento menor do tributo relativo à área declarada ou em razão da diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão da Carta de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA

Art. 14 No ato da aprovação do projeto de regularização de construção/edificação de que trata esta Lei, deverá constar expressamente: *“Esse projeto foi aprovado em conformidade com a Lei Municipal nº , de de de 2019”*.

Art. 15 Os projetos de regularização de construção e edificação que não forem apresentados dentro da vigência desta Lei, deverão obedecer aos preceitos constantes da Lei nº 2.582 de 10 de novembro de 2006 e da Lei nº 4.276 de 1º de Setembro de 2014 e suas alterações, e demais legislação pertinente em vigor.

Art. 16 A taxa de análise do projeto de regularização de imóvel construído prevista no Artigo 5º desta Lei será cobrada no ato da apresentação do projeto de regularização, conforme assim definido:

I – A guia para pagamento da taxa de análise será emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda no ato da solicitação do requerente;

II – Os projetos protocolizados deverão anexar o comprovante de pagamento da referida taxa.

Art. 17 Os parâmetros para cobrança das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação do projeto de regularização, licenciamento para construção e Carta de Regularização de Edificação, serão os mesmos definidos para a aprovação de projetos de obras regulares.

Art. 18 Os parâmetros para cobrança das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação do projeto de regularização, licenciamento para construção e Carta de Regularização de Edificação, serão os mesmos definidos para a aprovação de projetos de obras regulares.

Art. 19 O pagamento das multas previstas nesta Lei poderá ser parcelado em até 5(cinco) prestações mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada.

Parágrafo único - Na hipótese deste artigo, a regularização da obra e emissão da Carta de Regularização somente se efetivará após a integralização do pagamento da multa.

Art. 20 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. 21 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 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA

§ 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, acompanhada de imagem de satélite onde conste ano de reprodução da imagem.

§ 3º Sempre que a regularização tratar de afastamentos laterais e de fundo, o proprietário deverá apresentar autorização por escrito (seguindo modelo padrão apresentado no Anexo I desta Lei) 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. 22 A numeração das edificações a serem regularizadas será fornecida pela Secretaria de Planejamento do Município.

Art. 23 A Secretaria de Planejamento encaminhará, mensalmente, ao fisco previdenciário, na forma legal, a relação mensal das Cartas de Regularização concedidas em razão da regularização fundiária de que trata esta Lei.

Art. 24 O Poder Executivo regulamentará esta Lei através de Decreto.

Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Teutônia, 03 de outubro de 2019.

Valdir Oliveira do Amaral
Vice-prefeito no Exercício
do cargo de Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Lilian Viviane Schlabitx
Secretária Municipal de Administração

Registrado e Publicado
em ____ / ____ / ____.

Gabriele Regine da Costa
Agente Administrativo
Matrícula 5450

