

MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS (MENSAGEM) n°. 17, DE 14 AGOSTO DE 2017.**

**Senhor Presidente:**

Tenho a honra de me dirigir à presença de Vossa Excelência para encaminhar a esse Egrégio Poder Legislativo, para apreciação e voto, nos termos do art. 82, I da Lei Orgânica do Município, **EMENDA SUBSTITUTIVA**, nos termos do Inciso VI, do Art. 102 c/c § 2º do Art. 112 do Regimento Interno da Câmara de Vereadores de Sapucaia do Sul à Mensagem de número 09/2017 e Mensagem 16/2017 que *“autoriza a regularização de construções edificadas em condições habitáveis, consolidada e dá outras providências”*.

Tal Emenda decorre de reivindicação dos Vereadores, ao qual sugeriram algumas alterações aos artigos 3º e 15 do Projeto de Lei constante na Mensagem 09/2017 e nos §§ 4º e 6º do Art. 3º da Mensagem 16/2017.

Em se tratando de Projeto de Lei de Iniciativa exclusiva do Executivo, forma acatadas as reivindicações que faz através desta mensagem.

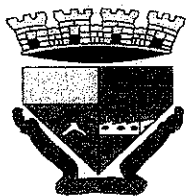
Ademais, reitera as razões que impulsionaram a mensagem 09/2017:

Considerando, a grande porcentagem de construções irregulares existentes no município;

Considerando, que dentre as construções irregulares existentes uma parte delas foi construída sem observância da legislação vigente;

Considerando, a necessidade de regularização das construções consolidadas;

Considerando, os benefícios em termos de planejamento urbano e também o incremento da arrecadação municipal com a efetivação da lotação dos prédios nos respectivos lotes;



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



Considerando, ainda, os benefícios que trará para o proprietário do imóvel ao possibilitar a regularização de sua edificação.

Pedimos a aprovação, a fim de oportunizar uma melhor organização dos arquivos desta municipalidade, e, também, do imóvel junto ao seu proprietário por meio de sua regularização.

Salientando, que o presente projeto passou pela análise da Comissão Multidisciplinar composta pela Secretaria Municipal da Fazenda e pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

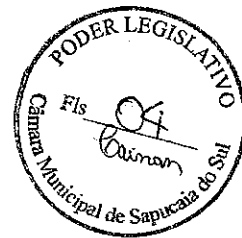
Sendo o que se apresenta para o momento, colhemos o ensejo para renovar nossos protestos de apreço e distinta consideração.

Luis Rogério Link  
Prefeito Municipal de Sapucaia do Sul

Exmo. Sr.  
Ver. Nelson Brambila  
Presidente da Câmara Municipal  
Sapucaia do Sul – RS



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



**PROJETO DE LEI**

**“Autoriza a regularização de construções edificadas em condições habitáveis, consolidada e dá outras providências”.**

**LUIS ROGÉRIO LINK**, Prefeito Municipal de Sapucaia do Sul, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, com fundamento no art. 82, inc. I da Lei Orgânica do Município sanciono e promulgo a seguinte,

**LEI:**

**Capítulo I**

**DAS REGULARIDADES E IRREGULARIDADES**

**Art. 1º** - Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não residenciais e residenciais, sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

**Art. 2º** - As edificações serão consideradas em situação regular para habitação somente quando possuírem a Certidão de Habite-se.

**Capítulo II**

**DA REGULARIZAÇÃO**

**Art. 3º** - Será passível de regularização a edificação realizada em total acordo ou em desacordo com o código de edificações e plano diretor vigente, concluída até a data da publicação desta lei, desde que em ambos os casos seja apresentada a documentação necessária para cada situação específica, de acordo com as exigências desta lei e demais regulamentos, e, ocorrendo o pagamento da respectiva penalidade, que terá por referência a UMRF (Unidade Municipal de Referência Fiscal), e desde que não infrinja a legislação vigente e dispositivos regulamentadores supervenientes estaduais e federais.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



§ 1º. Será classificada como espontânea a regularização de que trata o caput se realizada dentro do período de 24 meses, a partir da data de publicação da presente lei, aplicando-se dessa forma a isenção reduzindo a ZERO o valor das penalidades nos primeiros 12 meses, e de 75% de desconto nos meses restantes.

§ 2º. Juntamente com o pedido de regularização o requerente deverá obrigatoriamente solicitar averbação no cadastro fiscal imobiliário, no mesmo protocolo, a qual será finalizada somente após análise do processo pela Secretaria Municipal do Planejamento Urbano.

§ 3º. Não se admite a ocupação de próprios municipais em hipótese alguma.

§ 4º. Após transcorrido o prazo de 24 meses para regularização espontânea, serão adotadas as medidas nos termos da legislação vigente.

§ 5º. Não poderá ser regularizada a construção executada sobre área destinada a recuo viário ou sobre área de domínio público.

§ 6º. Não será admitida a regularização de edificações executadas posteriormente a publicação da presente Lei, que tenham sido construídas em desacordo com o Código de Edificações, Plano Diretor do Município e demais legislações vigentes.

### Capítulo III

#### DOS DOCUMENTOS

**Art. 4º** - O interessado, mediante requerimento protocolado junto a Prefeitura Municipal, precedido de laudo técnico assinado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), deverá atestar que a edificação está concluída e em condições de habitabilidade:

I- primeiramente, será realizada vistoria pelo órgão público competente e constatado a verossimilhança entre a situação fática e a atestada pelo laudo técnico, será emitida uma Certidão de Conformidade;

II - verificada alguma inconformidade deverá o proprietário executar a sua regularização e solicitar nova vistoria;

III- em caso de declaração falsa, tanto o responsável técnico como o proprietário serão penalizados nos termos da legislação vigente e deverão recolher nova taxa de vistoria.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



**Art. 5º** - As edificações de até 500m<sup>2</sup> de área construída serão regularizadas mediante a apresentação de:

- I - requerimento padrão;
- II - comprovante de pagamento da taxa de expediente;
- III - certidão negativa municipal de débitos do imóvel;
- IV - índices urbanísticos (alinhamento);
- V - documento de propriedade do imóvel com matrícula atualizada do Registro de Imóveis;
- VI - duas cópias do Laudo Técnico informando as condições de habitabilidade da edificação;
- VII - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT de regularização;
- VIII - duas cópias da Planta de Situação e Localização com quadro de áreas, incluindo pavimentação interna e do passeio público, nos termos da NBR-9050 e alterações posteriores;
- IX - duas cópias do projeto arquitetônico (somente planta baixa);
- X - planta com localização e dimensionamento de fossa séptica e filtro anaeróbio;
- XI - cópia do projeto em arquivos digitalizados (PDF e DWG).

**Parágrafo Único.** Para edificações acima de 500,01 m<sup>2</sup> de área construída, estas serão regularizadas mediante a apresentação de duas cópias do projeto arquitetônico completo (plantas baixas, cortes e fachada), além dos demais documentos elencados neste artigo.

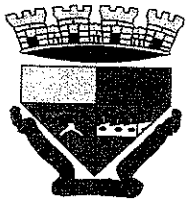
**Art. 6º** - Para edificação de uso residencial multifamiliar vertical, de uso comercial, de uso industrial ou edificação de uso misto, independente da área edificada, além da documentação exigida no artigo anterior deverá ser apresentado:

- I - cópia do projeto de PPCI (Projeto de Prevenção Contra Incêndio) aprovado e laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros;
- II - NBR 12.721 (quadros I e II) e alterações posteriores, quando for o caso.

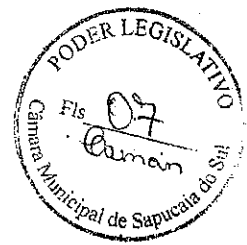
#### Capítulo IV

#### DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS E DAS PENALIDADES

**Art. 7º** - Considera-se infrator, para os efeitos deste Capítulo, solidariamente, o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



**Art. 8º** - As multas previstas para cada irregularidade constatada em relação ao Código de Edificações serão as seguintes:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1000 UMRF e interdição imediata até regularização.

**Art. 9º** - As multas previstas para cada irregularidade em relação ao Plano Diretor serão as seguintes:

**I** - Taxa de ocupação superior à prevista em cada Zona, até 5%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1000 UMRF.

**II** - Taxa de ocupação superior à prevista em cada Zona, entre 5% e 10%:

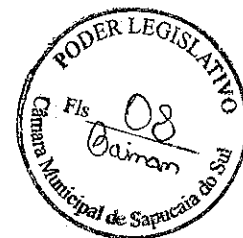
- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- c) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 600 UMRF;
- d) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**III** - Taxa de ocupação superior à prevista em cada Zona, acima de 10%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 600 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 800 UMRF;



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 2000 UMRF.

**IV** - índice de aproveitamento superior ao previsto em cada Zona – excedente, até 5%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1000 UMRF e interdição imediata até regularização.

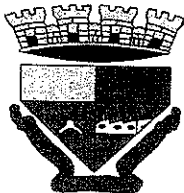
**V** – Índice de aproveitamento superior ao previsto em cada Zona, entre 5% e 10%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 600 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**VI** - Índice de aproveitamento superior ao previsto em cada Zona, acima de 10%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 600 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 800 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 2000 UMRF.

**Art. 10** - A regularização do índice da Taxa de permeabilidade deverá ser precedida de um laudo de responsável técnico arquiteto ou engenheiro, acompanhado da respectiva ART ou RRT, atestando a impossibilidade de correção da irregularidade sem alteração substancial da estrutura da edificação devido



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



o impacto no sistema de coleta pluvial municipal e consequente influência na infraestrutura do município. O mesmo deverá ser verificado pelo Fiscal Municipal de Urbanismo.

**I - Da não observância da Taxa de Permeabilidade até 5%:**

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**II - Da não observância da Taxa de Permeabilidade entre 5% e 10%:**

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 600 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**III - Da não observância da Taxa de Permeabilidade acima de 10%:**

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 600 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 800 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 2000 UMRF.

**Art. 11 - Quanto da não observância do Recuo Frontal de Jardim:**

**I -** obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;

**II -** obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;

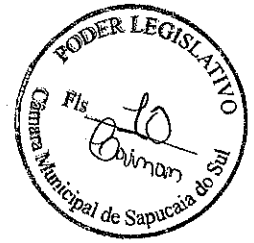
**III -** obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;

**IV -** obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;





MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



V - empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando a revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**Art. 12** - Quanto a Taxa de Ocupação prevista por zoneamento:

**I** - Taxa de Ocupação superior à prevista em cada Zona até 5%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**II** - Taxa de Ocupação entre 5% e 10%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 600 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

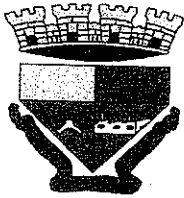
**III** - Taxa de Ocupação acima de 10%:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 600 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 800 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 2000 UMRF.

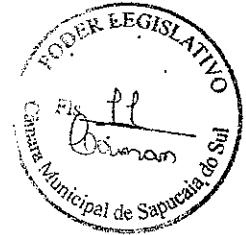
**Art. 13** - Quanto ao Recuo Lateral e de Fundos:

**I**- Da não observância do Recuo Lateral e de fundos: (para cada item separadamente):

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**Art. 14** - Quanto a Cota Ideal:

**I**- Da não observância da Cota Ideal:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 400 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 600 UMRF;
- e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 1500 UMRF.

**Art. 15** - Nos casos de regularização previstos nesta lei, as respectivas taxas incidentes nos processos de licenciamento e emissão de habite-se deverão ser recolhidas nos valores normalmente aplicados durante o período de 24 meses de regularização espontânea, e após as taxas incidentes serão:

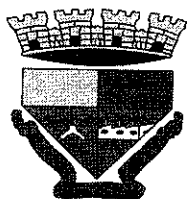
**I** – Quando a construção for realizada de acordo com o Código de Edificações e Plano Diretor do Município – duas vezes o valor normal da taxa;

**II** - Quando a construção for realizada em desacordo com o Código de Edificações e Plano Diretor do Município, além das respectivas multas – quatro vezes o valor normal da taxa.

**Art. 16** - Nos casos em que a construção foi realizada em desacordo com o Código de Edificações, Plano Diretor do Município e demais legislações vigentes, finalizadas após a publicação da presente lei, incidirão as seguintes penalidades:

**I** – Construção ou demolição realizada sem a respectiva licença:

- a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 100 UMRF;
- b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 200 UMRF;
- c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;
- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRF;



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL  
Procuradoria Geral do Município  
Diretoria Institucional e Legislativa



e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando a revenda ou comercialização – 2500 UMRF.

**II** – Edificação ocupada ou utilizada para instalação e funcionamento de usos não residenciais e residenciais, sem prévia emissão do Habite-se:

a) obra particular individual unifamiliar até 100m<sup>2</sup> - 150 UMRF;

b) obra particular individual unifamiliar até 200m<sup>2</sup> - 250 UMRF;

c) obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 350 UMRF;

d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 800 UMRF;

e) empreendimento familiar ou multifamiliar realizado por construtoras e assemelhado visando à revenda ou comercialização – 5000 UMRF.

**Art. 17** - A aplicação das penalidades não exime o proprietário ou responsável das demais responsabilidades previstas na legislação vigente.

**Art. 18** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul, agosto de 2017.

Luiz Rogério Link  
Prefeito Municipal de Sapucaia do Sul

Registre-se e publique-se.