



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



**LEI Nº. 3.782 DE 05 DE SETEMBRO DE 2017.**

Publicado por afixação no painel de informações  
da casa, de 13/12/17 a 21/12/17  
*ETB*  
Diretor Legislativo

“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



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



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.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

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

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

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

§ 6. 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:



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

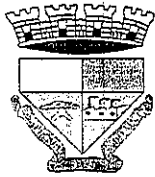


- I- primeiramente, será realizada vistoria pelo órgão público competente e constatado a verossimilhança entre a situação fática e a atestada pelo laudo técnico, será emitida uma Certidão de Conformidade;
- II - verificada alguma inconformidade deverá o proprietário executar a sua regularização e solicitar 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.

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.



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



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.

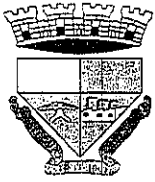
Art. 8º - As multas previstas para cada irregularidade constatada em relação ao Código de Edificações serão as seguintes:

- 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;



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



- 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;
- 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.



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



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 o impacto no sistema de coleta pluvial municipal e conseqüente 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;



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 – 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;

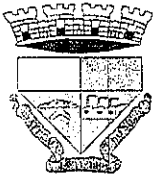
III - obra particular individual unifamiliar acima de 200m<sup>2</sup> - 300 UMRF;

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

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%:



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



- 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;
- 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;





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



- 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:

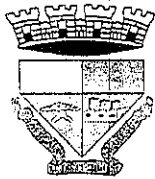
I – Quando a construção for realizada de acordo com o Código de Edificações e Plano Diretor do Município – duas vezes o valor normal da taxa;

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;



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



- d) obra particular multifamiliar ou destinada ao uso não residencial – 400 UMRf;
- 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.

Gabinete do Prefeito, 05 de setembro de 2017.

Publicado por afixação no Painel de Informações de 05/09/17 a 20/09/17 Registrado sob nº 2782/17 Nome: Luis Rogério Link Cargo: Exercente
--

Registre-se,  
publique-se.

  
LUIZ ROGÉRIO LINK  
Prefeito Municipal