



**Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Sapucaia do Sul  
Procuradoria Geral do Município  
Gabinete do Procurador Geral**



**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS (MENSAGEM) Nº 36, DE 10 DE SETEMBRO DE 2019.**

Processo nº  
Nº 21243 / 246 / 2019

Exma. Sra.  
**DD. Raquel Moraes**  
**Presidente da Câmara Municipal**  
Sapucaia do Sul – RS  
Nesta



**Senhora Presidente,**

Tenho a honra de me dirigir à presença de Vossa Excelência para encaminhar a esse Egrégio Poder Legislativo, utilizando a prerrogativa que me é conferida pelo artigo 82, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Sapucaia do Sul, para apreciação e voto, o incluso projeto de lei que altera a Lei nº 3.782 de 05 de setembro de 2017 que "autoriza a regularização de construções edificadas em condições habitáveis, consolidada e dá outras providências".

A proposta que ora submeto à apreciação deste Poder Legislativo promove alterações na referida Lei para permitir que construções edificadas e consolidadas possam ser regularizadas perante a Municipalidade nas condições que especifica.

A possibilidade de regularização visa a melhorar a segurança das edificações construídas e proporcionar a observância da legislação vigente.

O Município de Sapucaia do Sul tem considerável número de construções que poderão ser beneficiadas desta iniciativa. Os benefícios reverterão para o proprietário do imóvel ao possibilitar a regularização de sua edificação e para o Município em termos de planejamento urbano e também do incremento da arrecadação municipal com a efetivação da lotação dos prédios nos respectivos lotes.

A aprovação da proposta oportunizará uma melhor organização dos espaços urbanos e maior segurança para os proprietários dos imóveis a serem regularizados.

Por fim, a proposta também promove a correção de alguns equívocos de redação da lei vigente.

Assim, na certeza da aprovação desta proposição, aproveito a oportunidade para renovar os votos de respeito e consideração.

Atenciosamente,

**LUIS ROGÉRIO LINK,**  
Prefeito Municipal

<b>SECRETARIA DA MESA</b>
O presente expediente foi apresentado em plenário.
EM 12 / 09 / 2019
na 57ª reunião da 3ª Sessão
no 149º expediente
Ver. Secretário



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**Município de Sapucaia do Sul**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**Gabinete do Procurador Geral**



Proj. Lei Exec. Nº  
Nº 036 / 2019

**PROJETO DE LEI Nº (.....)/2019**

**Altera a Lei nº 3.782, de 05 de setembro de 2017, que autoriza a regularização de construções edificadas em condições habitáveis, consolidada e dá outras providências.**

O Prefeito Municipal de Sapucaia do Sul. Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, com fundamento no artigo 82, inciso III, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte,

**LEI :**

**Art. 1º** Na Lei nº 3.782, de 05 de setembro de 2017, que autoriza a regularização de construções edificadas em condições habitáveis, consolidada e dá outras providências, ficam procedidas as seguintes alterações:

**I** - o artigo 2º passa a ter nova redação, conforme segue:

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

**II** - o art. 3º passa a ter a seguinte redação:

“**Art. 3º** Será passível de regularização a edificação realizada em total acordo ou em desacordo com o Código de Edificações e Plano Diretor vigente, desde que atenda às seguintes condições:

**I** - possua habitabilidade, salubridade e estabilidade;

**II** - que apresente a documentação exigida para cada situação específica, de acordo com as exigências desta lei e demais regulamentos;

**III** - apresente o comprovante de pagamento da respectiva penalidade, no caso de discordância com o Plano Diretor e Código de Obras, que terá por referência a UMRF (Unidade Municipal de Referência Fiscal); e

**IV** - não infrinja a legislação vigente e dispositivos regulamentadores supervenientes estaduais e federais.

§ 1º 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 e Habitação, e expedição da Certidão de Habite-se.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**Município de Sapucaia do Sul**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**Gabinete do Procurador Geral**



§ 2º Não poderá ser regularizada a construção executada sobre área destinada a recuo viário ou sobre área de domínio público.

§ 3º 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.”

**III** – fica acrescentado o art. 3ºA com a redação a seguir:

“**Art. 3ºA** Será classificada como espontânea a regularização de que trata o art. 3º desta Lei se realizada dentro do período de 36 (trinta e seis) meses, a partir da data de publicação da presente lei, ficando isenta da aplicação de penalidades nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de vigência, e de 75% (setenta e cinco por cento) de desconto nos meses restantes.

**Parágrafo único.** Transcorrido o prazo previsto neste artigo, aplicam-se as penalidades previstas nesta Lei.”

**IV** – o art. 4º passa a ter a redação a seguir:

“**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, estabilidade e salubridade.

**Parágrafo único.** A análise do requerimento será procedida nos seguintes termos:

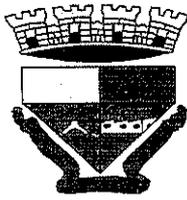
I - primeiramente, será realizada vistoria pelo órgão público competente e constatada a verossimilhança entre a situação fática e a atestada pelo laudo técnico, será emitida Certidão de Conformidade - prazo máximo de quinze (15) dias;

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;

IV - após a Certidão de Conformidade, o setor de aprovação terá um prazo máximo de quinze (15) dias para resposta.”

**V** – o art. 5º passa a ter a redação a seguir:



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**Município de Sapucaia do Sul**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**Gabinete do Procurador Geral**



“Art. 5º As edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais e industriais de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) 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 (máximo seis meses);
- 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, quadro de áreas, incluindo pavimentação interna e do passeio público, nos termos da NBR-9050 (conforme prancha padrão);
- IX - cópia do projeto em arquivos digitalizados (PDF e DWG); e
- X - Alvará dos bombeiros e licenças ambientais, quando for o caso.

§ 1º Para edificações residenciais unifamiliar, multifamiliar, comercial e industrial a partir de 500,01 m<sup>2</sup> (quinhentos metros e um centímetro) de área construída devem ser apresentadas duas cópias das plantas baixas, e prancha padrão, além dos demais documentos elencados neste artigo.

§ 2º Para demais edificações, deve ser apresentada NBR 12.721 (quadros I e II) e alterações posteriores, quando for o caso, além dos demais documentos elencados neste artigo.”

VI – o “caput” do art. 10 passa ter nova redação, conforme segue:

“Art. 10. As multas previstas quanto à Taxa de permeabilidade serão as seguintes:

(...)”

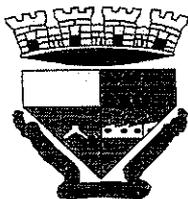
VII – o inciso I do artigo 13 passa ter nova redação, conforme segue:

“Art. 13. Quanto ao Recuo Lateral e de Fundos:

I - Da não observância do Recuo Lateral e de fundos:

(...)”

VIII – o artigo 15 passa ter nova redação, conforme segue:



**Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Sapucaia do Sul  
Procuradoria Geral do Município  
Gabinete do Procurador Geral**



“**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 vigentes durante o período de regularização espontânea, e após este período 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. 2º** Ficam acrescentados os art. 17A com a redação a seguir:

“**Art. 17A.** Não se aplica a presente Lei à ocupação irregular de próprios municipais.”

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.