



LEI MUNICIPAL Nº 5936, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014.

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a Legislação específica e dá outras providências.

CEZAR AUGUSTO SCHIRMER, Prefeito Municipal do Município de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER, em conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 99, inciso III, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte

L E I:

**TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, no prazo da vigência desta Lei, as edificações construídas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e do Código de Obras e Edificações, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde que concluídas até 31 de julho de 2014, e que apresentem condições mínimas de:

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

§ 1º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 2º Para a execução das obras referidas no § 1º deste artigo, superadas as exigências técnicas feitas, será concedido prazo máximo de até 12 meses, prorrogável por até 06 (seis) meses, a critério da Comissão Especial instituída nos termos do Art. 18 desta Lei e contado a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo requerente.

§ 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 julho de 2014.

Art. 2º As seguintes construções serão regularizáveis, desde que situadas em logradouros públicos oficializados pelo Município e em faixa de domínio de rodovias Estaduais e Federais e ferrovias:



- I. As edificações destinadas às residências unifamiliares, bifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas neles executados;
- II. As edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos neles executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência;
- III. As edificações que possuem processos aprovados e licenciados no Município, não sendo passíveis de substituição por contrariarem a legislação vigente, poderão ser regularizados mediante certidão de indeferimento da substituição de projeto, desde que obedecidos os demais critérios desta lei;
- IV. As edificações destinadas às residências unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, ou não residenciais, bem como as reformas e acréscimos nelas executadas, que por ocasião da construção não estavam localizados em área de Zoneamento Urbano.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas, observados o disposto na Lei Municipal nº 4805/2004 e Lei Municipal nº 5046/2007.

§ 2º Excetuam-se do disposto nesta Lei as edificações construídas nas faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 3º As edificações, bem como os acréscimos e as reformas neles executados, que se enquadram nas especificações abaixo, poderão ser passíveis de regularização, observados os direitos adquiridos e situações consolidadas, mediante aprovação por Comissão Especial a ser instituída na forma do Art. 19 desta Lei, mesmo:

- I. Que não atendam o recuo viário determinado pelo Município;
- II. Quando localizados em áreas sobre coletores pluviais e cloacais e adutoras;
- III. Quando localizados sobre parcelamentos irregulares e/ou logradouros públicos não oficializados; e
- IV. Outros casos de interesse público e social não enumerados acima.

Parágrafo único. Não são passíveis de regularização as obras que não atendam ao recuo viário edificadas nas avenidas existentes e projetadas.

CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 4º No protocolo do processo de regularização, será cobrada Taxa de Expediente, prevista na Tabela IV do Código Tributário Municipal.

Art. 5º Nas edificações irregulares, que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago, será o somatório das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação de projeto, licenciamento para construção e carta de habitação, incidindo sobre a área objeto de regularização.

Parágrafo único. As edificações com menos de 70 m² (setenta metros quadrados) estão isentas do pagamento da contrapartida financeira de que trata esta Lei.

Art. 6º Nas edificações irregulares que não obedecerem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida



financeira a ser pago no deferimento do processo, será o estabelecido no art. 5º para a área que obedece aos índices e será acrescido:

I - Nas edificações unifamiliares/bifamiliares de:

- a) 05 (cinco) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em até 100 m²;
- b) 10 (dez) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100 m² e até 200 m²;
- c) 15 (quinze) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 200 m².

II - Nas edificações multifamiliares de:

- a) 50 (cinquenta) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em até 200 m²;
- b) 100 (cem) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 200 m².

III - Nas edificações de uso comercial de:

- a) 25 (vinte e cinco) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em até 50 m²;
- b) 35 (trinta e cinco) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 50 m² e até 100 m²;
- c) 50 (cinquenta) UFM's por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100 m².

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

Art. 7º Nas edificações irregulares, que se encontram atingidas por recuo de ajardinamento, também denominado de recuo frontal, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo será de:

- I. Para edificações unifamiliares/bifamiliares: a medida linear (em metros, ou fração) atingida pelo referido recuo, multiplicada por 150 (cento e cinquenta) UFM's, excetuando-se residências unifamiliares com área total edificada igual ou inferior a 70,00 m²;
- II. Para as demais edificações de uso multifamiliar, comercial e misto, a medida linear (em metros ou fração) atingida pelo referido recuo, multiplicada por 300 (trezentas) UFM's, no pavimento térreo, acrescida de 100 (cem) UFM's por pavimento subsequente, independente do uso do pavimento.

Art. 8º As contrapartidas financeiras acima descritas, deverão ser somadas quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de uma das alternativas dos incisos do Art. 3º desta Lei..

TÍTULO III DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º Para a regularização de até 70,00 m² (setenta metros quadrados), em edificações unifamiliares será necessária a seguinte documentação:

- I. Requerimento padrão;



- II. Documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;
- III. Informações Urbanísticas dentro do prazo de validade;
- IV. Planta de Situação e Localização (escala 1:500 e 1:200, respectivamente) contendo a Planilha de Controle de Áreas;
- V. Laudo Técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a 31 de julho de 2014;
- VI. Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

Art. 10. Para a regularização de mais de 70,00 m² (setenta metros quadrados), edificações unifamiliares e para as demais edificações, independente da área, será necessária a seguinte documentação:

- I. Requerimento padrão;
- II. Documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;
- III. Informações Urbanísticas dentro do prazo de validade;
- IV. Laudo Técnico expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a 31 de julho de 2014;
- V. Levantamento arquitetônico (Planta de Situação/Localização, Baixa, Cortes Transversal, Longitudinal e Fachadas); na Planta de Situação/Localização deve constar a Planilha de Controle de Áreas;
- VI. Planilha de Individualização de Áreas (NBR 12721);
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;
- VIII. Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), quando a destinação do imóvel for de serviço, comércio, indústria, bi ou multifamiliar;
- IX. Autorização do 5º COMAR (Comando Aéreo Regional), conforme legislação específica;
- X. Laudo de Acessibilidade elaborado pelo responsável técnico acompanhado de ART ou RRT, atestando que a edificação atende as condições mínimas da legislação sobre o assunto, para edificações construídas anteriormente à edição das normas de acessibilidade.

§ 1º Para os processos que necessitem aprovação de Plano de Prevenção de Combate a Incêndio (PPCI), o Município emitirá Certidão de Tramitação do Processo de Regularização, para fins de protocolo junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 2º A Carta de Habitação, ou Certidão de Regularização será emitida pela Prefeitura Municipal após a apresentação do competente Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio (PPCI).

Art. 11. As edificações que possuem esquadrias a uma distância igual ou inferior a 1,50 metros da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta de



Situação e Localização com as assinaturas, com firma reconhecida, e comprovação de propriedade identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado.

Art. 12. As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os requisitos legais.

Art. 13. 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 da anuência do condomínio.

Art. 14. Quando se tratar de edificação ou de reforma executada em bem tombado ou de interesse patrimonial, assim como as localizadas na Zona 2 ou no entorno de bem tombado, será obrigatória a manifestação favorável do IPLAN (Instituto de Planejamento de Santa Maria).

TÍTULO IV DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

Art. 15. O recolhimento do 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. da Carta de Habitação para edificações sob Alvará de Licença para Construção; ou
- II. da Certidão de Conclusão 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" deste artigo.

§ 2º Será cobrado o ISSQN relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidos pelo Executivo Municipal nos termos do artigo 1º, § 1º 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 de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão da Carta de Habitação ou da Certidão de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 4º Para fins da regularização de que trata esta Lei, o ISSQN, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 16. Pelo valor social das atividades que desenvolvem, fica permitido ao Poder Executivo Municipal flexibilizar os parâmetros urbanísticos e proceder a critério da



Comissão Especial a regularização de construções ou reformas em imóveis pertencentes às instituições sem fins lucrativos, desde que para atender aos seus objetivos essenciais.

§ 1º As entidades referidas no caput deste artigo, estarão isentas da aplicação das multas de que trata a presente Lei, ficando, porém, sujeitas ao pagamento das taxas e emolumentos previstos para a aprovação dos projetos.

§ 2º Para requerer tal regularização, as Instituições deverão apresentar, além da documentação prevista no Art. 10 desta Lei, justificativa especial para cada item irregular, demonstrando o interesse social no empreendimento.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. 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.

Art. 18. Fica criada a CEPRE – Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, composta por 5 (cinco) membros a serem designados pelo Prefeito Municipal, sendo:

- I. um pela Secretaria de Município de Desenvolvimento Urbano;
- II. um pela Secretaria de Município de Meio Ambiente;
- III. um pela Secretaria de Município de Mobilidade Urbana;
- IV. um pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria; e
- V. um pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil).

§ 1º O Corpo de Bombeiros poderá participar e acompanhar os trabalhos da CEPRE.

§ 2º Os membros da CEPRE mencionados no caput deste artigo serão nomeados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação desta Lei.

§ 3º Para os casos em que a CEPRE solicitar adequação do imóvel, para fins de aprovação, o proprietário terá os mesmos prazos do §2º do Art. 1º desta Lei para o cumprimento das exigências.

Art. 19. Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações – CEPRE.

Art. 20. Permitida a regularização, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Carta de Habitação ou Certidão de Regularização, desde que quitada a contrapartida financeira, o pagamento das taxas, impostos e multas.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência de 18 (dezoito) meses.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Maria, aos 19 (dezenove) dias do mês de dezembro de 2014.

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal