



MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL  
GABINETE DO PREFEITO

---

**PROJETO DE LEI Nº 052/2020**

*“Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares, em desacordo com a Legislação pertinente, no território do Município de Bom Retiro do Sul e dá outras providências.”*

**EDMILSON BUSATTO**, Prefeito Municipal de Bom Retiro do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, em cumprimento ao disposto no art. 58 da Lei Orgânica do Município.

**FAÇO SABER** que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com o Código de Posturas Lei nº 1852/1997 e Lei de Diretrizes Urbanas nº 2861/2005 e Lei Municipal nº 3402/2008, que instituiu o Plano Diretor, mediante expediente específico, desde que comprovadamente concluídas até 31 dezembro de 2016, e que apresentem condições mínimas de:

- a) Segurança de uso;
- b) Estabilidade;
- c) Higiene;
- d) Habitabilidade;
- e) Não cause danos a terceiros;

**Art. 2º** 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.



**MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

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

**§2º** Os processos de regularização deverão ser protocolizados na Prefeitura no prazo de vigência desta Lei.

**§3º** As previsões da presente Lei aplicam-se somente aos casos implementados até 31 de dezembro de 2016.

**Art. 3º** São regularizáveis as seguintes construções, desde que com acessos por 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 3402/2008, que instituiu o Plano Diretor.

**§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 observadas no disposto na Lei Municipal nº 3402/2008, que instituiu o Plano Diretor.

**§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. 4º** 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.



**MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

**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.

**Art. 5º** 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.

**Art. 6º** 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.

**Art. 7º** Consideram-se documentos essenciais a apresentação do projeto:

a) Requerimento padrão para aprovação;

b) Cópia do documento de identificação;

c) Título de propriedade do imóvel, com data máxima de 180 dias;

d) Projeto Arquitetônico, ou composto por, no mínimo, planta baixa, planta de situação e localização, dois cortes, fachada, projeto hidro sanitário, representados com escala compatível com as dimensões do projeto;

e) Registro ou anotação de responsabilidade técnica;

f) Memorial descritivo;

**Art. 8º** 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. 9º** 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. 10** No ato da aprovação do projeto de regularização de construção/edificação de que trata esta Lei, deverá constar expressamente: “Esse



**MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

projeto foi aprovado em conformidade com a Lei Municipal nº \_\_\_\_ , de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2020”.

**Art. 11** Os projetos de regularização de construção e edificação que não forem apresentados dentro da vigência desta Lei, deverão obedecer aos preceitos constantes da Lei 1852/1997 e da Lei nº 2861/2005 e suas alterações, e demais legislação pertinente em vigor.

**Art. 12** 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. 13** 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. 14** 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, será pelo prazo de 01 (um) ano a contar da publicação desta Lei,

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, as penalidades pecuniárias previstas na legislação tributária municipal,



**MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

§ 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 afastamento de laterais de fundos, e recuos, prevalecerá os artigos 1301 e 1302 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil Brasileiro.

**Art. 15** A Secretaria da Fazenda encaminhará, ao fisco previdenciário, na forma legal, a relação mensal das Cartas de Regularização concedidas em razão da regularização de que trata esta Lei.

**Art. 16** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito de Bom Retiro do Sul, 25 de maio de 2020.**

**Edmilson Busatto**  
**Prefeito Municipal**

Bom Retiro do Sul/RS, 25 de maio de 2020.



**MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

Projeto de Lei Nº 052/2020

**Sr. Presidente,**  
**Srs. Vereadores:**

É com satisfação que saudamos Vossas Excelências e encaminhamos Projeto de Lei que pretende regularizar as obras irregulares e clandestinas construídas, em desacordo com a Legislação pertinente, no Município de Bom Retiro do Sul. Em que pese à existência de obras construídas em desacordo com as normas municipais, muitas delas há anos quiçá décadas, não podem ser regularizadas senão com a aprovação da presente.

Assim, criamos aos proprietários a possibilidade de regularização das referidas obras, a obtenção do habite-se, sua regularidade perante os órgãos públicos, a possibilidade de financiar construções, reformas ou ampliações, dar como garantia quando necessário, permitir a transmissão regular para que o adquirente possa financiar a aquisição do imóvel, dentre outras.

Ademais, tanto por parte do proprietário quando da municipalidade são diversas as vantagens na aprovação destas situações já consolidadas há anos. A própria região também ganha com a regularização das obras, valorizando ao tornar legais as construções. Ante o exposto, solicito seja a matéria proposta encaminhada aos Nobres Vereadores para cordial apreciação.

Assim, esperamos contar com a costumeira atenção dos Nobres Edis para aprovação da matéria ora encaminhada.

Cordiais Saudações,

**Edmilson Busatto**  
**Prefeito Municipal**