

**LEI Nº 8.802, DE 16 DE MARÇO DE 2022.**

***Dispõe sobre a regularização administrativa das edificações em desacordo com as normas urbanísticas e institui o Programa REGULARIZA da Construção Civil no Município de Carazinho.***

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CARAZINHO, ESTADO DO RIO GRANDE DO  
SUL,

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

**Art. 1º** É instituído o Programa Regulariza no Município de Carazinho, através de seus órgãos competentes, com o objetivo a regularização administrativa das edificações existentes que estejam em desacordo com as normas urbanísticas municipais.

**§ 1º** Para os fins desta Lei, considera-se existente a edificação cujas fundações, paredes e cobertura tenham sido totalmente concluídas até dezembro de 2017 (data da foto aérea do georreferenciamento).

**§ 2º** Qualquer obra iniciada após esta data, onde seja constatada quaisquer irregularidades, não poderá se beneficiar das disposições contidas nesta legislação.

**§ 3º** A regularização das edificações, por meio da presente legislação, não isenta do atendimento às legislações e normativas sob fiscalização de outros órgãos, devendo, quando necessário, apresentar a aprovação dos referidos órgãos.

**§ 4º** A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências ambientais, sanitárias e de segurança, atestadas por meio de declaração do responsável técnico ou laudo técnico, quando couber.

**Art. 2º** Não são passíveis de regularização administrativa, através desta Lei, as edificações:

- I – cuja atividade esteja em desconformidade com o zoneamento;
- II – localizadas em áreas públicas, faixas de domínio e áreas non aedificandi de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de alta-tensão, gasodutos e outras que por ventura tiver;
- III – localizadas em Áreas de Preservação Permanente - APPs;
- IV – localizadas em áreas resultantes de parcelamentos de solo implantados ilegalmente, ou cujo o uso foi alterado, ficando em desconformidade com projeto já aprovado.
- V – áreas que possuam algum impedimento por força da legislação federal e estadual;
- VI – de uso comercial, de serviço e/ou industrial que não sejam acessíveis, de acordo com o que dispõe as normas e legislações federais pertinentes.

**Art. 3º** A regularização dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – formulário padrão fornecido pela SEPLAN (anexo I – frente);
  - II – comprovante de pagamento de taxas de serviços de topografia, se necessário;
  - III – comprovante de inscrição municipal do profissional responsável;
  - IV – certidão de matrícula do imóvel emitida pelo Registro de Imóveis a menos de 90 dias da data do requerimento. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a matrícula deverá ser retificada antes do início do processo. No caso de possuidor, deverá apresentar, além da matrícula, autorização com firma reconhecida, conforme modelo padrão, fornecido pela SEPLAN (anexo II);
  - V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da área a ser regularizada devidamente preenchidas, com todas as atividades técnicas exercidas;
  - VI – três vias do laudo técnico da área a ser regularizada (anexo I – verso);
  - VII – três vias da Planilha de Controle de Ocupação (anexo III);
  - VIII – declaração do proprietário, sob as penas da lei, da existência de sistema de tratamento de esgotos cloacais, em conformidade com as Normas Técnicas;
  - IX – três vias da planta de situação e localização;
  - X – três vias da planta baixa de todos os pavimentos, cortes e fachadas, quando se tratar de edificações multifamiliares, ou qualquer outro tipo com mais de 01 (uma) unidade;
  - XI – quadros de áreas, conforme NBR 127221, quadros I e II para os casos de edificações com mais de uma unidade autônoma;
  - XII – para os casos de regularização sobre recuos obrigatórios: declaração, sob as penas da lei, assinada pelo proprietário do imóvel, de que se houver alargamento viário ou outra exigência legal, o proprietário deverá remover as edificações existentes sobre o recuo obrigatório às suas expensas, não cabendo ao Município quaisquer ônus ou responsabilidade;
  - XIII – Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando couber;
  - XIV – Estudo de Impacto de Vizinhança EIV/RIV, quando couber;
  - XV – As edificações que possuem esquadrias a uma distância inferior a 1,50 metros da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação de implantação ou planta baixa demarcando a(s) abertura(s) existente(s) devidamente cotada(s), indicando também as medidas em relação às divisas do lote e conter a anuência específica do(s) vizinho(s), com a(s) assinatura(s), com firma reconhecida e comprovação de propriedade (matrícula atualizada), na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado.
  - XVI – A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, dependerá da anuência, por escrito, e mediante apresentação da ata condominial autorizando a regularização e/ou convenção de condomínio;
  - XVII – Declaração de acessibilidade (anexo IV) para casos onde não houver necessidade de apresentação da planta baixa;
- Parágrafo único.** Para os casos onde precisar complementação ou alteração de informações e o documento possuir assinaturas de lindeiros não serão aceitas correções à caneta.

**Art. 4º** A regularização administrativa é condicionada ao pagamento de uma taxa de regularização ao Município, pelo total de metros quadrados de área irregularmente construída, onde os valores serão resultantes da aplicação da seguinte fórmula:

$$TR = Ai \times c$$

Sendo: **TR**: Taxa de Regularização, em URM's; **Ai**: área irregularmente construída, em metros quadrados; **c**: coeficiente financeiro.

§ 1º O coeficiente financeiro "c" será obtido da seguinte forma:

a) edificações residências unifamiliares isoladas:  $c = 2,50$ , exceto edificações irregulares com área total até  $70m^2$ , que utilizarão  $c = 1,00$ ;

b) edificações destinadas a condomínios por unidades autônomas:  $c = 7,00$ ;

c) edificações destinadas a atividades industriais, comerciais e serviços, equipamentos públicos e privados e de uso especial:  $c = 3,00$ ;

d) edificações com associação de atividades terão a aplicação do coeficiente financeiro proporcional a área irregularmente construída de cada parte.

§ 2º Na hipótese da opção pelo pagamento parcelado da contrapartida financeira, o documento de regularização somente será emitido após a quitação total do parcelamento.

§ 3º Para a regularização das edificações públicas municipais fica o Poder Executivo Municipal dispensado do pagamento da Taxa de regularização prevista neste artigo.

§ 4º Para fins de regularização de alterações de projetos anteriormente aprovados e que estão sendo encaminhados por esta lei, na cobrança, será sempre considerada a área total do pavimento onde houve a regularização.

**Art. 5º** Cumpridas as exigências, será aprovada a regularização administrativa, e, depois de efetuado o pagamento integral da taxa de regularização, bem como realizada a vistoria da edificação pelo Município, será expedida a Carta de Habitação, documento único a ser emitido para as edificações regularizadas por esta lei.

§ 1º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas de segurança de uso, estabilidade, higiene e habitabilidade.

§ 2º O Município terá 30 (trinta) dias úteis para análise, aprovação e emissão de Carta de Habitação, contados a partir da entrega da totalidade da documentação a que se refere o Art. 4º e do comprovante de pagamento a que se refere o Art. 5º.

§ 3º Caso ocorram alterações e adequações a serem realizadas, o prazo passará a contar da data de devolução da documentação ao Município.

§ 4º Caso as alterações a serem realizadas não retornarem ao Município no prazo de 30 (trinta) dias, o protocolo será arquivado, perdendo seus efeitos, ressalvadas situações onde é necessária a retificação do lote.

§ 5º O procedimento de análise estará limitado a análise inicial e duas reanálises, caso o projeto não for considerado apto a ser aprovado, o processo será indeferido.

§ 6º Sendo o processo indeferido, o requerente deverá retirar o mesmo no prazo de até sessenta dias. Após esse prazo, o mesmo será inutilizado.



§ 7º No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar projeto de sua adequação, a qual deverá estar executada no momento da vistoria final.

**Art. 6º** Na regularização com base nesta Lei não haverá a incidência de multas ou penalidades, ressalvado o disposto nos Arts. 4º e 5º desta Lei.

**Art. 7º** O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 16 de março de 2022.

  
Milton Schmitz  
Prefeito

Registre-se e publique-se no Pannel de Publicações da Prefeitura:

  
Lori Luiz Bofesina  
Secretário de Administração e Gestão  
OP023/2022/MBS