



MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº. 32, DE 18 DE AGOSTO DE 2022

*Institui o Programa de Regularização
Arquitetônica no Município de Pinto
Bandeira e dá outras providências.*

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Arquitetônica no Município de Pinto Bandeira, que tem como objetivo a regularização de construções edificadas e de reformas já consolidadas em edificações anteriores ao ano de 2015.

Art. 2º Considera-se apta à regularização administrativa a edificação que atender aos seguintes requisitos:

I – estar identificada em imagem aérea ou do Google Earth, concluída no ano de 2015, documento a ser apresentado ao Departamento de Projetos e Planejamento da Secretaria Municipal de Administração, Desenvolvimento Econômico e Finanças;

II – obedecer à Legislação Federal e Estadual pertinente;

III – possuir título de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e

IV – não possuir dívida ativa quanto ao Imposto sobre a Propriedade Predial e territorial Urbana (IPTU) ou quanto ao Imposto Territorial Rural (ITR).

§ 1º Atendido ao disposto neste artigo, as edificações de que trata a presente Lei ficam aptas à regularização, ainda que não atendam às demais exigências previstas no Código de Obras vigente.

Art. 3º Poderão ser regularizadas, excepcionalmente:

I – as edificações que se encontram sobre previsão de alargamento viário, mediante Termo de Compromisso, cujo modelo consta do Anexo I desta Lei, e procedimento regrado por Instrução Normativa específica;

II – as edificações que se encontram sobre o sistema viário, desde que as mesmas absorvam somente parte do passeio público, restando, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) entre a edificação e o meio-fio, sendo estes casos avaliados



MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

individualmente, considerando alinhamentos adjacentes consolidados; e

III – as edificações cujas sacadas e balanços incidam sobre o passeio público, desde que estejam a uma altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

Parágrafo Único. As edificações regularizadas nas condições estabelecidas no *caput* não poderão sofrer alterações arquitetônicas, exceto as reformas e manutenções que independam de aprovação de projeto, por interesse público justificado ou por força de tombamento.

Art. 4º Atendidos os requisitos exigíveis, conforme o estabelecido nas seções anteriores, será informado o expediente administrativo, mediante encaminhamento da documentação necessária.

Art. 5º Compõem a documentação mínima necessária para a abertura do expediente administrativo:

I – requerimento firmado pelo(s) proprietário(s), solicitando a regularização da(s) edificação(ões) constante(s) sobre o lote;

II – croqui de Situação / Localização, em arquivo digital de formato ".jpg" ou ".jpeg", contendo:

- a) número de lote e quadra;
- b) medidas do lote e da edificação;
- c) distâncias da edificação às divisas e alinhamentos;
- d) indicação de Norte;
- e) vias com denominação oficial e largura, e

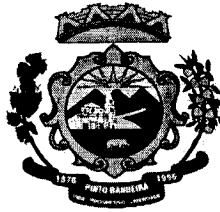
f) indicação de existência de redes públicas de drenagem pluvial que passem sob o lote, caso houver.

III – título de propriedade do imóvel, emitido pelo Registro Imobiliário competente, válido até 6 (seis) meses a partir de sua emissão;

IV – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), emitido pelo órgão profissional competente, devidamente firmado, e

V – comprovante de identificação do(s) proprietário(s), podendo ser:

a) para pessoas físicas: cédula de identidade emitida por órgão de segurança competente ou por entidade de classe, carteira nacional de habilitação, carteira de trabalho e previdência social, ou qualquer documento oficialmente emitido em que conste assinatura e fotografia; ou



MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

b) para pessoas jurídicas: cópia de contrato ou estatuto social da empresa, acompanhada de cópia de identidade do representante legalmente constituída.

Parágrafo Único. Além dos obrigatórios, outros documentos comprobatórios e informações complementares poderão ser exigidos previamente ao encaminhamento do processo administrativo para análise técnica, ou mesmo enquanto esta ocorrer.

Art. 6º Nos casos em que exista, no mesmo lote, mais de uma edificação, e pertencendo as edificações a diferentes proprietários, é admitida a regularização de cada edificação, desde que averbadas e delimitadas na matrícula as frações ideais correspondentes a cada proprietário.

Art. 7º Será permitida a regularização das edificações visualizadas em seu contorno, sendo desnecessária a visualização detalhada em caso de regularização parcial, podendo ser utilizado pelos analistas do Município o visualizador fornecido pelo Google Earth, para análise e comprovação da existência da edificação.

Art. 8º As trocas de uso serão admitidas mediante apresentação de comprovação da atividade anterior a 2015.

Parágrafo Único. Serão admitidos para comprovação da atividade, desde que possuam data anterior a 2015 e endereço correspondente ao lote em questão:

- I – alvarás expedidos pela Prefeitura Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros;
- II – certidões previamente emitidas pelo Município, e
- III – contratos de locação, contas ou notas fiscais.

Art. 9º Para os fins a que trata a presente Lei, será cobrada taxa de regularização de R\$ 15,50 (quinze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado de área irregularmente construída.

§ 1º No caso de edificações regularizadas enquadradas no art. 3º, independentemente da atividade, o valor da taxa de regularização será de R\$ 45,50 (quarenta e cinco reais e cinquenta centavos) sobre a parcela de área que incidir sobre a previsão de alargamento da via ou extrapolar o alinhamento viário.

§ 2º A taxa de regularização será atualizada anualmente pelo Poder Executivo, por meio de Decreto, no mês de dezembro de cada ano, pelo índice IGP-M acumulado do período.



**MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

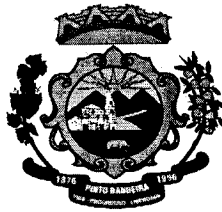
Art. 10. Para as edificações regularizadas por esta Lei, é obrigatória a ligação com a rede separadora absoluta de esgotamento sanitário existente, caso o lote seja por ela atendido.

Parágrafo Único. Os lotes que não forem atendidos por rede separadora absoluta de esgotamento sanitário, deverão ter sistema individual de tratamento de esgoto e quando da sua implantação da rede separadora absoluta, deverão realizar a ligação, conforme orientação do órgão competente.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE PINTO BANDEIRA, aos dezoito dias do mês de agosto de 2022.


HADAIR FERRARI
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO I

**TERMO DE COMPROMISSO PARA EMISSÃO DE CERTIDÃO DE HABITE-SE PARA
REGULARIZAÇÃO APROVADA PELO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO
ARQUITETÔNICA DE PINTO BANDEIRA**

(PROPRIETÁRIO), inscrito no CPF sob nº , inscrito no RG sob nº , residente e domiciliado à, (RESPONSÁVEL TÉCNICO) inscrito no CPF sob nº , inscrito no RG sob nº , inscrito no sob o nº , profissional responsável pelos levantamentos e informações técnicas constantes no processo administrativo nº , que aprovou regularização arquitetônica pelo PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA DE PINTO BANDEIRA, conforme inciso I, do art. 3º, da Lei municipal nº , o qual identifica(m) a(s) área(s) edificada(s) sobre previsão de alargamento viário, doravante denominados somente como COMPROMITENTES, RESOLVEM de forma livre e espontânea, firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO, com o município de PINTO BANDEIRA pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 04.213.671/0001-91, neste ato representado pelo(a) Prefeito Municipal, Sr. HADAIR FERRARI, todos infrassignatários, nos seguintes termos:

1º – O COMPROMITENTE é proprietário do imóvel objeto da Matrícula nº , inscrita no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Bento Gonçalves, Rio Grande do Sul, com a seguinte descrição:

2º – Os COMPROMITENTES buscam a regularização de edificação existente sobre o imóvel anteriormente descrito, caracterizada como , com área total a regularizar de .

3º – Os COMPROMITENTES declaram ciência da existência de previsão de alargamento viário da, a qual possui, atualmente a largura de e cuja largura final é de, conforme legislação municipal.

4º – Declaram, também, os COMPROMITENTES ciência de que a benfeitoria objeto da regularização arquitetônica pelo PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA



MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

DE PINTO BANDEIRA, encontra-se sobre a previsão de alargamento viário antes menciona, bem como sobre afastamento frontal previsto.

5º – Que, cientes da irregularidade da edificação, firmam o presente TERMO DE COMPROMISSO com o MUNICÍPIO, visando a expedição da Certidão de Habite-se, a qual será emitida condicionada ao atendimento das seguintes condições:

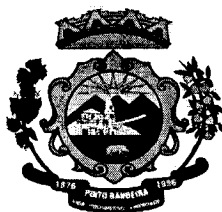
I – Os COMPROMITENTES, cientes das disposições dos itens acima, 2º e 3º obtêm a regularização pelo PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA DE PINTO BANDEIRA limitada tão somente à edificação consolidada existente, conforme indicado no formulário de aprovação, comprometendo-se a não realizar qualquer nova benfeitoria nas áreas delimitadas como previsão de alargamento viário ou afastamento frontal;

II – O COMPROMITENTE compromete-se a remover totalmente as benfeitorias edificadas sobre a faixa de alargamento viário e da área correspondente ao afastamento frontal decorrente, as suas exclusivas expensas, sem qualquer ônus ao MUNICÍPIO, no prazo de dias, a contar da notificação cientificando-se do interesse público na execução da previsão viária;

III – O COMPROMITENTE manifesta, desde já, que renuncia a toda e qualquer indenização referente a remoção de benfeitorias existentes sobre a faixa de previsão de alargamento viário e correspondente afastamento frontal, as quais serão removidas as suas exclusivas expensa, conforme cláusula supra;

IV – Os COMPROMITENTES manifestam e declaram ciência de que as condições deste TERMO constarão expressamente na Certidão de Habite-se expedido, condicionada sua validade à averbação de seus termos no título de propriedade, junto ao Serviço Registral Imobiliário competente, de forma imediata, promovendo a publicidade dos atos aqui descritos e cientificando eventuais adquirentes do bem acerca das obrigações assumidas perante a municipalidade;

V – A não averbação da Certidão de Habite-se e dos termos que condicionaram sua expedição ensejará a tomada de ações administrativas por parte do MUNICÍPIO, com vistas a sua retificação ou cassação, a qualquer momento, estando sujeita às mesmas condições da Certidão de Habite-se Total regularmente emitida, bem como as restrições



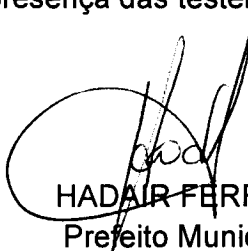
MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

indicadas em seu teor e as situações supervenientes de caráter técnico, legal ou no interesse da Administração;

6º – O MUNICÍPIO poderá a qualquer tempo, por ato de ofício ou por meio de denúncia, realizar a fiscalização do cumprimento das obrigações, sob pena de aplicação das sanções previstas na cláusula supra, sem prejuízo de ajuizamento das sanções civis ou penais cabíveis.

7º – O cumprimento das obrigações assumidas por meio do presente TERMO DE COMPROMISSO não dispensa os COMPROMITENTES de satisfazerem quaisquer outras exigências previstas na legislação federal, estadual ou municipal aplicáveis ao caso.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas instrumentais, abaixo firmadas.


HADAÍR FERRARI
Prefeito Municipal

Pinto Bandeira/RS, .

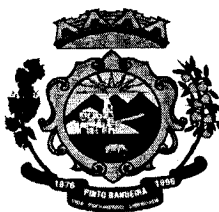
COMPROMITENTE

Testemunhas:

NOME:
CPF:

NOME:

CPF:



**MUNICÍPIO DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Sr. Presidente
Excelentíssimos Sr.(s) Vereadores (as)

O presente Projeto de Lei visa Instituir o Programa de Regularização Arquitetônica no Município de Pinto Bandeira.

Por meio desta lei está sendo possibilitada a regularização administrativa das edificações consolidadas e que tenham sido executadas em desacordo com as normas urbanísticas municipais, trazendo-as para a legalidade, com consequente geração de renda e desenvolvimento econômico e social.

A partir da publicação desta Lei, fica fixado um marco regulatório nesse particular, com ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais do Município, e visando, em última análise, a garantia do bem-estar e da qualidade de vida da população.

Viabilizar a regularização de edificações cuja construção não respeitou as legislações urbanística e de obras vigentes, mas que se consolidaram ao longo do tempo cuja finalidade essencial é propiciar progresso e desenvolvimento sustentável para Pinto Bandeira e para a população.

De tal sorte, solicitamos a análise e aprovação do presente Projeto de Lei face aos fins a que se destinam, conforme o exposto.

GABINETE DO PREFEITO DE PINTO BANDEIRA, aos dezoito dias do mês de agosto de 2022.

HADAIR FERRARI
Prefeito Municipal