



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN/RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

LEI MUNICIPAL Nº 4.848, DE 1º DE ABRIL DE 2021.

Dispõe sobre a regularização administrativa das edificações que estão em desacordo com as normas urbanísticas e institui o Programa de regularização da Construção Civil no Município de Frederico Westphalen, denominado "REGULARIZA FREDERICO."

O PREFEITO MUNICIPAL DE FREDERICO WESTPHALEN-RS FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e, em cumprimento ao disposto no art. 51, da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa "Regulariza Frederico" no Município de Frederico Westphalen, através de seus órgãos competentes, com o objetivo a regularização administrativa das edificações existentes e projetos técnicos aprovados e ainda não iniciados, que estejam em desacordo com as normas urbanísticas municipais vigentes.

§1º Para fins desta Lei, considera-se existente a edificação cujas fundações, paredes e cobertura tenham sido concluídas até a data de trinta e um de dezembro de dois mil e dezenove.

§2º Para fins desta Lei, considera-se projetos técnicos aprovados e não iniciados aqueles cujo projeto já tenha sido aprovado pelo setor responsável, com fulcro na lei vigente da época, e que não fora dado início as obras de fundações e paredes até a data da promulgação desta Lei.

§3º Para fins desta Lei, considera-se reincidência, a construção regularizada de forma administrativa através de multa e que houve novamente desconformidade em nova construção desconforme com a legislação vigente.

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

I - cuja atividade esteja em desconformidade com o zoneamento, exceto se for atividade já praticada nas proximidades sendo verificado na hora da vistoria "in loco" e que seja isenta de licenciamento ambiental;

II - localizadas em áreas públicas, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de alta tensão, gasodutos e demais áreas não edificantes;

III - localizadas em Áreas de Preservação Permanente - APPs;

IV - localizadas em áreas resultantes de parcelamentos de solo implantados ilegalmente, cujo o uso foi alterado, ficando em desconformidade com projeto já aprovado;

V - que tenham construídos escadas, elevadores e banheiros sobre os passeis públicos;

Art. 3º A regularização administrativa poderá ser requerida em um prazo máximo de até 31 de dezembro de 2023.

Art. 4º A regularização dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - formulário padrão fornecido pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN);

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



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN/RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

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, assinadas e com comprovante de pagamento da taxa do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) anexado;

VI - três vias do laudo técnico da área a ser regularizada (anexo I - verso);

VII - declaração do proprietário, sob as penas da lei, da existência de sistema de tratamento de esgotos cloacais, em conformidade com as Normas Técnicas;

VIII - três vias da planta de situação e localização;

IX - três vias da planta baixa de todos os pavimentos, quando se tratar de edificações multifamiliares, ou qualquer outro tipo com mais de 01 (uma) unidade;

X - três vias de corte longitudinal e transversal;

XI - três vias de pelo menos uma das fachadas;

XII - todos os quadros de áreas, conforme NBR 127221, quando necessário;

XIII - quadro indicativo, demonstrando com clareza, a área desconforme com o Plano Diretor e Código de Edificações;

XIV - 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;

XV - Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando couber;

XVI - Estudo de Impacto de Vizinhança EIV/RIV, quando couber;

XVII - Construções na divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta Baixa, localizada dentro do lote, devidamente cotada, indicando a(s) abertura(s) existente(s) e deverá 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.

XVIII - Para os projetos técnicos aprovados e não iniciados, deverá ser apresentado pelo Requerente os demais documentos mencionados nos incisos anteriores, de forma atualizada, juntamente com cópia do projeto técnico aprovado com base em Lei anterior.

XIX - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) taxa de alvará de construção;

b) taxa de Regularização, conforme art. 5º da presente Lei;

Parágrafo único. Solicitada a regularização de edificação nos termos desta Lei, o pedido deverá ser protocolado, independentemente da documentação que o acompanha e, se for o caso, apresentada ao solicitante, por escrito, a relação da documentação faltante.

Art. 5º A regularização administrativa das obras já existentes (edificação cujas fundações, paredes e cobertura tenham sido concluídas até a data da promulgação da Lei Municipal nº 4.732/2019), serão condicionadas 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 forma:



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN/RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

I - Taxa de Ocupação (TO): para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 02 URM/m²;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CI): para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 02 URM/m²;

III - Afastamento Lateral e de Fundos: para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 02 URM/m²;

IV - reformas de edificações com alteração do projeto original, sem autorização dos órgãos competentes da Prefeitura, mantendo a finalidade: por unidade alterada - 10 URM;

V - Construção em desacordo com o zoneamento, porém em acordo ao inciso I do Art. 2º da presente lei - 40 URM;

V - desvio de finalidade em relação ao projeto original: por unidade alterada - 10 URM;

VI - vagas de Estacionamento: por vaga faltante - 15 URM;

VII - recuo frontal:

Metros Lineares Avançados	Valor da Compensação
de 0,01 m até 0,50m	4 URM
de 0,51 m até 1,00m	8 URM
de 1,01 m até 1,50m	12 URM
de 1,51 m até 2,00m	16 URM
de 2,01 m até 2,50m	20 URM
de 2,51 m até 3,00m	24 URM
de 3,01 m até 3,50m	28 URM
de 3,51 m até 4,00m	32 URM
de 4,01 m até 4,50m	36 URM
de 4,51 m até 5,00m	40 URM

§1º Nos casos de infrações em mais de um item especificado neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

§2º No caso de ocorrer reincidência o valor da multa resultará no cálculo da taxa de regularização multiplicado por 2 (dois), sendo aceito apenas uma única vez.

§3º Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei deverão ser aplicados em conta bancária específica e serão utilizados na melhoria da infraestrutura e na mobilidade urbana.

Art. 6º A regularização administrativa dos projetos técnicos aprovados e não iniciados serão condicionadas ao pagamento de uma taxa única de regularização ao Município, onde o valor da aplicação será correspondente a 10 URM's.

Art. 7º A unidade de Referência Municipal (URM), criada pela Lei Complementar n.º 004/2018, será tomada, para os efeitos desta Lei, pelo seu valor atualizado até a data do efetivo pagamento do valor da compensação.

Parágrafo Único. O valor da compensação, apurado nos termos desta Lei, será a multiplicação das unidades de URM - Unidade de Referência Municipal - fixados para aquela compensação, pelo valor em reais da URM vigente na data de sua apuração.

Handwritten signature



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN/RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art.8º Os valores apurados referente as compensações de que trata esta Lei, poderão ser pagos em parcela única, ou em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação mensal do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M) ou por qualquer índice que lhe suceder, até o adimplimento da última parcela.

Parágrafo único. O valor mínimo da parcela mensal deverá ser igual ou superior ao valor correspondente a 1 (uma) Unidade de Referência Municipal - URM vigente na data de sua apuração.

Art.9º A concessão do parcelamento se dará após requerimento do devedor e compromisso de pagamento firmado com o município.

Art.10. O crédito não integralmente pago no vencimento sofrerá a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e multa moratória de 2% (dois por cento), e ainda será monetariamente corrigido pela variação mensal do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M) ou por qualquer índice que lhe suceder.

Parágrafo Único. Ocorrendo atraso de três parcelas, consecutivas ou intercaladas, situação em que se dará o vencimento antecipado do saldo devido, ao qual tornarão a ser acrescidos os encargos de multas e juros, e o débito será inscrito em dívida ativa pelo seu montante, para os fins legais.

Art. 11. Será concedido desconto no percentual de 80% (oitenta por cento) sobre o valor da Taxa de Regularização ao contribuinte que possuir edificações localizadas em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e Zona de Habitação Popular – ZHP.

Art. 12. Será concedido desconto no percentual de 30% (trinta por cento) para edificações de caráter residencial unifamiliar e com área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados) e desconto no percentual de 20% (vinte por cento) para edificações de caráter residencial unifamiliar e com área total construída de até 120m² (cento e vinte metros quadrados).

Parágrafo Único. Os descontos previstos nos artigos 11 e 12 da presente lei, não serão cumulativos.

Art. 13. Cumpridas às exigências e celebrado o termo de compensação financeira 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 Habite-se.

§ 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 40 (quarenta) dias úteis para análise, aprovação e emissão de Carta de Habite-se, 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 forem devolvidas ao Município no prazo de 30 (trinta) dias, o protocolo será arquivado, perdendo seus efeitos.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN/RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art. 14. Na regularização com base nesta Lei não haverá a incidência de multas ou penalidades, ressalvado o disposto nos Arts. 5º e 6º desta Lei.

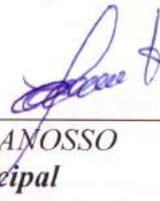
Art. 15. O Poder Executivo regulamentará por decreto, no que couber, a presente Lei.

Art. 16. Ficam revogadas as Leis Municipais nº 4.226 de 10 de julho de 2015, a Lei Municipal nº 4.334 de 24 de agosto de 2016, a Lei Municipal nº 4.732 de 19 de dezembro de 2019 e a Lei Municipal nº 4.761 de 24 de abril de 2020.

Art. 17. Os recursos oriundos dos processos abrangidos pela Lei de Regularizações devem ser utilizados para equipar o setor de fiscalizações com pessoal e/ou material, modernização do cadastro imobiliário, georreferenciamento de lotes, loteamentos além de poder ser utilizado para melhorias de infraestrutura urbana voltadas a mobilidade, devendo estar atrelado a Comissão do Plano Diretor Municipal.

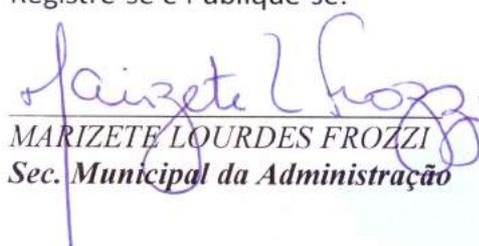
Art. 18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Frederico Westphalen/RS, ao primeiro dia do mês de abril de dois mil e vinte e um.

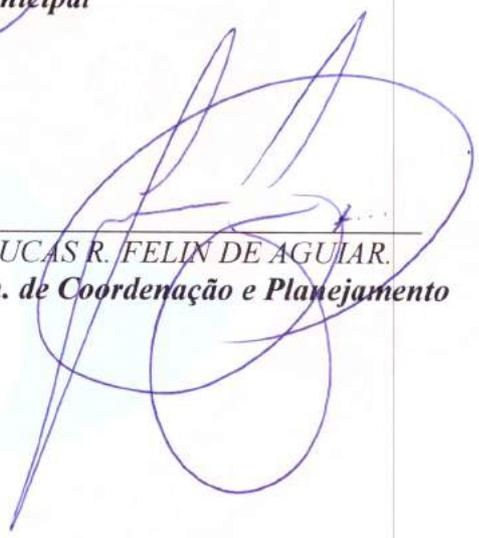


JOSÉ ALBERTO PANOSSO
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se:

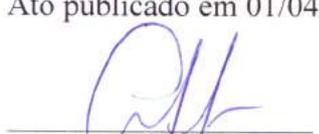


MARIZETE LOURDES FROZZI
Sec. Municipal da Administração



LUCAS R. FELIX DE AGUIAR.
Sec. Mun. de Coordenação e Planejamento

Ato publicado em 01/04/2021.



CLAUDIA MELO
Assessora Administrativa