



OC Nº 18412025
PROTOCOLADO
Em 28 / 11 / 2025
Ass. Responsável

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 69 DE 25 DE NOVEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações Implementadas em Desacordo com o Plano Diretor e da outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO DOS ÍNDIOS, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, envia para a apreciação o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído no Município de Rio dos Índios o Programa de Regularização de Edificações, objetivando viabilizar, no âmbito do território municipal, a adequação à legislação aplicável à espécie, das edificações erigidas em desconformidade com essa legislação.

Art. 2º Para os fins acima preconizados, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o Plano Diretor através de expediente específico, desde que concluídas até a data da promulgação da presente lei, e desde que apresentem condições mínimas de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade.

§ 1º Entende-se por "edificações construídas" aquelas em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º As condições mínimas referenciadas no "caput" deste artigo deverão ser comprovadas no processo de regularização, descrito no Capítulo II desta Lei.

§ 3º O Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 4º Para a execução das obras referidas no § 3º do presente artigo será concedido prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável uma vez por igual período, sob pena de adoção das medidas cabíveis na espécie.

§ 5º Caso haja o transcurso do prazo referido no § 4º acima sem a execução das obras solicitadas, o pedido de regularização será arquivado, sem direito ao desarquivamento, devendo o interessado requerer novo pedido.

§ 6º As obras de acessibilidade previstas no § 3º não se incluem paver com piso tátil, o qual fica dispensado.

§ 7º Poderão ser objeto de regularização, os imóveis com condições que não se enquadram no Código de Obras, como por exemplo: Cômodo sem abertura, Tamanho mínimo do cômodo, Área de Ventilação e Iluminação, Pé Direito, entre outras.

Art. 3º As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades e/ou usos, desde que atendidos os demais requisitos legais.





Art. 4º São regularizáveis as seguintes construções:

- I - Edificações destinadas às residências unifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas nelas executados;
- II - Edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos nelas executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência.

Art. 5º As edificações, bem como os acréscimos e as reformas nelas executados, que se enquadram nas especificações abaixo não serão regularizáveis, quando:

- I - Localizadas em parcelamentos irregulares ou não possuam acesso a logradouro público oficializado ou não possuam servidão de passagem ou de uso averbada no Ofício de Registro de Imóveis;
- II - Seus lotes estiverem em áreas de risco definidas pelos órgãos oficiais competentes, ou em Área de Preservação Permanente (APP);
- III - Estiverem sobre faixa não edificável de qualquer natureza ou áreas de domínio público.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município as vias de trânsito que se originaram de processo de regularização fundiária, de processo de parcelamento do solo, e vias de uso público já consolidadas, observadas as disposições pertinentes da Lei do Plano Diretor.

DOC Nº 184/2025

CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Para a regularização de edificações residenciais unifamiliares será necessária a seguinte documentação:

- I - Requerimento;
- II - Matrícula atualizada do Ofício de Registro de Imóveis;
- III - Comprovação da data de execução da edificação (tais como: Pagamento de IPTU, Imagens Históricas Google Earth, entre outras sujeitas a análise);
- IV - Projeto Arquitetônico contendo Planta Baixa, cortes longitudinal e transversal, fachada, planta de cobertura, planta de situação e locação e planilha de áreas discriminando as metragens totais e aquelas em desacordo;
- V - Laudo Técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade, e que os esgotos pluviais e sanitários encontram-se de acordo;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica quitada(o);
- VII - Memorial Descritivo das características construtivas e de acabamentos da edificação.

PROTOCOLADO

Em 08 / 11 / 2025

Plata
Ass. Responsável

Art. 7º Para a regularização de edificações residenciais de uso coletivo, e para as demais



edificações de uso comercial, industrial e/ou de prestação de serviços, ou, ainda, de uso misto, independentemente da área será necessária, além dos incisos elencados no artigo antecedente, a seguinte documentação:

- I - Planilha de Individualização de Áreas (NBR 12.721), quando aplicável;
- II - Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), quando aplicável; e
- III - Contrato vigente de elevadores e/ou escadas rolantes, quando aplicável.

Art. 8º Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras alterações que interfiram em qualquer parte de uso comum da edificação coletiva será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art. 9º Quando se tratar de edificação que estiver avançando sobre bem público, não será permitido a regularização.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica no reconhecimento ao uso ou destinação irregulares, ou no licenciamento de atividades irregulares, porventura existentes no imóvel.

Art. 11. As situações fáticas conflitantes em face ao Código de Obras e do Plano Diretor, serão deliberados pelo setor de Engenharia, cuja decisão deverá ser tomada pelo colegiado composto de pelo menos três membros, com dois técnicos, acompanhado de parecer jurídico.

Art. 12. Permitida a regularização da edificação e executada a vistoria, se conforme, será e emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Certidão de Habite-se de Regularização.

Art. 13. Os processos de regularização predial já protocolados e ainda não finalizados poderão ser redirecionados segundo as disposições e exigências desta Lei, para fins de regularização das respectivas edificações.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, 25 de novembro de 2025.

DOC Nº 184/2025
PROTOCOLADO
Em 28 / 11 / 2025
Cleber
Ass. Responsável


Flavio Golin
Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

Na oportunidade em que cumprimos Vossas Excelências, vimos por meio do presente apresentar o presente Projeto de Lei de **regularização de edificações construídas em desacordo com as normas urbanísticas vigentes**, especialmente o Plano Diretor.

A medida atende a uma demanda social e administrativa crescente, considerando o número significativo de edificações já consolidadas que, embora ocupadas e utilizadas regularmente pelos munícipes, não possuem a devida averbação na matrícula do imóvel em razão de pequenas inconformidades técnicas ou urbanísticas, muitas vezes não relacionadas a riscos ou impactos relevantes à coletividade.

O objetivo central é proporcionar meios legais para que proprietários regularizem suas edificações, possibilitando a emissão do Habite-se, a averbação no Registro de Imóveis e a obtenção de financiamentos, além de fomentar a arrecadação municipal por meio da atualização da base do IPTU e de eventuais contrapartidas previstas.

Importante destacar que o projeto prevê critérios objetivos e restrições claras, não abrangendo edificações que estejam em áreas de risco, de proteção ambiental ou que comprometam a segurança e o bem-estar da população. A proposta busca equilibrar o interesse público com o direito de propriedade e a função social da cidade, reconhecendo a realidade consolidada sem renunciar ao ordenamento urbano. A aprovação desta lei contribuirá para:

- Reduzir a informalidade imobiliária no município;
- Estimular a regularização voluntária dos imóveis;
- Permitir a legalização de construções já consolidadas que não causam impactos relevantes;
- Promover justiça social, evitando a penalização de famílias por entraves burocráticos;
- Incrementar a arrecadação tributária e a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Assim sendo, na certeza da análise favorável dos Senhores Vereadores, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

Gabinete do Prefeito Municipal, 25 de novembro de 2025.

DOC Nº 184/2025

PROTOCOLADO

Em 28/11/2025

Ass. Responsável

54 | 3571 0000 - 54 | 3571 0001

administracao@riodosindios.rs.gov.br

Rua Ângelo Santinelli, Nº 315 | Centro, Rio dos Índios – RS | CEP: 99610-000


Flavio Golin
Prefeito Municipal





Estado do Rio Grande do Sul
Câmara Municipal de Vereadores de Rio dos Índios

SALA DAS SESSÕES, 08 de Dezembro de 2025.

PROJETO DE LEI Nº069/2025: “Dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações Implementadas em Desacordo com o Plano Diretor e dá outras providências”.

Flavio Golin - Prefeito Municipal.

PARECER DA COMISSÃO:

A Comissão deliberou que o Projeto esta apto a ser apreciado em plenário.

PRESIDENTE: Ver. Aldir Mulineth

RELATOR: Ver. Odilar de Oliveira

REVISOR: Ver. Eliton da Silva



Estado do Rio Grande do Sul

Câmara Municipal de Vereadores de Rio dos Índios

PARECER DA ASSESSORIA JURÍDICA

PROJETO DE LEI DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL Nº 069/2025, QUE DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IMPLEMENTADAS EM DESACORDO COM O PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS .

Vem a exame nesta assessoria jurídica o Projeto de Lei Municipal de iniciativa do Poder Executivo nº 069/2025, acima especificado.

Inicialmente, convém referir que o art. 131, inc. II, do Regimento Interno da Câmara de Vereadores, estabelece que é objeto de deliberação do plenário o PROJETO DE LEI.

O Prefeito Municipal tem competência para a iniciativa do mesmo, eis que a matéria é de competência do Poder Executivo Municipal, que visa, em síntese, **DISPOR SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IMPLEMENTADAS EM DESACORDO COM O PLANO DIRETOR DE RIO DOS ÍNDIOS - RS**

Portanto, o presente Projeto de Lei apresenta todas as condições para ser submetido à discussão e votação pelos nobres Vereadores, que detêm legitimidade para decidir pela aprovação ou rejeição do Projeto de Lei.

Assim, nosso parecer é **FAVORÁVEL** à submissão do presente Projeto de Lei à análise, discussão e votação pelo plenário.

CÂMARA DE VEREADORES DE RIO DOS ÍNDIOS (RS), 01 de dezembro de 2025.


Edson Pompeu da Silva

OAB/RS 32.162-B e SC 43.221-A

Advogado