



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 53, DE 20 DE OUTUBRO DE 2026

"INSTITUI O MARCO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXISTENTES E CONSOLIDADAS NO MUNICÍPIO DE IVOTI, DISCIPLINA A REGULARIZAÇÃO ONEROSA DO RECUO JARDIM - ROR, INSTITUI A COMPENSAÇÃO EDILÍCIA DE REGULARIZAÇÃO - CER, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

ALEXANDRE DOS SANTOS, Prefeito Municipal de Ivoti, em exercício.
Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Marco Municipal de Regularização de Edificações Existentes e Consolidadas no Município de Ivoti, destinado à regularização de edificações executadas, total ou parcialmente, em desacordo com a legislação urbanística ou edilícia municipal, desde que enquadradas nas condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º O disposto nesta Lei aplica-se às edificações existentes que apresentem irregularidades relativas ao licenciamento, à execução da obra, aos parâmetros urbanísticos, às disposições do Código de Obras ou às demais normas municipais incidentes sobre a edificação.

§ 2º A regularização poderá compreender a manutenção excepcional de desconformidades expressamente admitidas nesta Lei, mediante o atendimento das exigências técnicas e administrativas e, conforme o caso:

I - aplicação da Regularização Onerosa do Recuo de Jardim – ROR, para as situações de ocupação de recuo frontal de jardim disciplinadas nesta Lei;

II - pagamento da Compensação Edilícia de Regularização – CER, para as desconformidades edilícias expressamente admitidas nesta Lei.

§ 3º A regularização não afasta a necessidade de atendimento às condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade, higiene e habitabilidade da edificação, nem dispensa o cumprimento das demais legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 4º A aprovação da regularização pelo Município não implica reconhecimento de propriedade, domínio, posse ou direito de natureza privada sobre o imóvel.

§ 5º A aprovação municipal não transfere ao Município qualquer responsabilidade técnica pela edificação, seus projetos, instalações, estabilidade ou condições construtivas.

Art. 2º Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - construção irregular: aquela cuja licença tenha sido expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - construção clandestina: aquela executada total ou parcialmente sem prévia aprovação do projeto e sem correspondente licença municipal;

III - construção parcialmente clandestina: a ampliação, acréscimo, alteração ou intervenção executada sem prévia autorização municipal em edificação anteriormente aprovada ou legalizada;

IV - construção em andamento: aquela cuja execução tenha sido efetivamente iniciada, mas ainda não esteja concluída;

V - edificação existente e consolidada: aquela cuja execução tenha sido comprovadamente iniciada até a data da publicação desta Lei, independentemente de estar ou não concluída naquela data;

VI - área irregular: parcela da edificação executada sem aprovação ou em desconformidade com projeto aprovado ou com a legislação incidente;

VII - irregularidade urbanística: desconformidade relacionada aos parâmetros de uso e ocupação do solo;

VIII - irregularidade edilícia: desconformidade com as disposições construtivas estabelecidas pelo Código de Obras e demais normas aplicáveis às edificações;

IX - regularização voluntária: aquela requerida espontaneamente antes da instauração de procedimento fiscal específico relacionado às irregularidades objeto do pedido;

X - regularização compulsória: aquela decorrente de ação fiscal do Município;

XI - Regularização Onerosa do Recuo de Jardim – ROR: regime municipal de regularização excepcional de edificação existente e consolidada situada total ou parcialmente em área destinada ao recuo frontal de jardim, mediante contrapartida financeira;



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

XII - Compensação Edifícia de Regularização – CER: contrapartida financeira devida pela manutenção excepcional de desconformidades edilícias expressamente admitidas nesta Lei;

XIII - adequação: obra, serviço ou providência necessária à eliminação ou correção de irregularidade ou ao atendimento das condições de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade, habitabilidade, saneamento ou interesse público.

Parágrafo único. A situação excepcionalmente regularizada com fundamento nesta Lei não constitui parâmetro para novas construções, reconstruções, ampliações ou intervenções futuras.

Art. 3º Poderão ser enquadradas no regime instituído por esta Lei as edificações cuja execução tenha sido comprovadamente iniciada até a data de publicação desta Lei, inclusive aquelas que, nessa data, ainda se encontrarem em fase de construção.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se iniciada a edificação quando comprovada a execução material de elementos construtivos permanentes que demonstrem, de forma inequívoca, sua efetiva implantação no lote.

§ 2º A existência da edificação e seu estágio de execução deverão ser comprovados na forma do art. 4º.

§ 3º O enquadramento ficará limitado à configuração, implantação e estágio de execução comprovadamente existentes na data de corte.

§ 4º Não serão abrangidas por esta Lei ampliações, acréscimos, novos pavimentos ou outras intervenções irregulares executadas posteriormente à sua publicação.

§ 5º 5º As obras em andamento somente poderão prosseguir após a aprovação do respectivo projeto de regularização e emissão das autorizações municipais cabíveis.

Art. 4º A comprovação prevista no artigo anterior será de responsabilidade do requerente e poderá ser realizada por meio de um ou mais dos seguintes elementos:

I - imagens aéreas, ortofotos, imagens de satélite ou outros registros georreferenciados cuja data possa ser tecnicamente identificada;

II - fotografias datadas ou acompanhadas de elementos que permitam comprovar de forma idônea a respectiva data;

III - registros constantes dos cadastros, arquivos, vistorias ou sistemas de



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

informação do Município;

IV - projetos, plantas, processos administrativos, protocolos, alvarás, notificações, autos de fiscalização ou outros documentos existentes em arquivos públicos;

V - registros de instalação, ligação ou consumo de energia elétrica, abastecimento de água ou outros serviços públicos, quando aptos a demonstrar a existência da edificação;

VI - documentos fiscais, contratos ou comprovantes de aquisição de materiais ou execução de serviços diretamente relacionados à obra e passíveis de vinculação à edificação;

VII - documentos públicos, registros imobiliários ou outros meios de prova documental considerados idôneos pelo órgão técnico municipal;

VIII - outros registros ou elementos objetivos capazes de demonstrar a efetiva existência e o estágio de execução da obra.

§ 1º O órgão técnico municipal poderá exigir a apresentação conjunta de mais de um meio de prova quando os elementos apresentados isoladamente forem insuficientes.

§ 2º Declarações do proprietário, requerente ou responsável técnico poderão ser utilizadas como elemento complementar, mas não constituirão, isoladamente, prova suficiente.

§ 3º Havendo divergência entre os elementos apresentados, prevalecerão aqueles considerados tecnicamente mais confiáveis pelo órgão municipal competente, mediante decisão fundamentada.

§ 4º O Município poderá utilizar registros, imagens, cadastros e demais informações de que disponha para confirmar ou contraditar os elementos apresentados.

§ 5º A apresentação de informação ou documento falso ou adulterado implicará o indeferimento ou, caso concluído o processo, a anulação da regularização, sem prejuízo das demais responsabilidades legais.

Art. 5º O enquadramento da edificação nesta Lei não autoriza a criação ou continuidade de novas desconformidades após sua publicação.

§ 1º A edificação em andamento deverá ser representada no projeto mediante identificação da situação existente e da situação proposta para sua conclusão.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º A situação proposta não poderá criar novas irregularidades.

§ 3º As partes novas e intervenções futuras deverão observar a legislação vigente.

§ 4º A demolição de parcela da edificação beneficiada por condição excepcional desta Lei importará a perda do respectivo benefício, observado o regime específico da ROR.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 6º O pedido de regularização será apresentado mediante protocolo administrativo próprio e instruído, no mínimo, com:

I - requerimento padrão;

II - matrícula atualizada do imóvel;

III - documentação que demonstre a legitimidade do requerente, quando necessária;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT referente aos serviços profissionais correspondentes;

V - Laudo Técnico de Regularização, acompanhado de registro fotográfico;

VI - projeto de regularização;

VII - documentos destinados à comprovação prevista no art. 4º;

VIII - demais documentos exigíveis em razão da situação jurídica, do uso ou das características específicas do imóvel.

§ 1º Nos casos de condomínio, inventário, propriedade fiduciária ou outra situação jurídica específica, poderão ser exigidas as correspondentes anuências, declarações ou autorizações.

§ 2º Quando a matrícula atualizada não estiver em nome do requerente, poderá ser utilizado o Boletim de Contribuinte do Cadastro Municipal de IPTU, nas hipóteses admitidas pela legislação municipal, sem que isso implique reconhecimento de propriedade pelo Município.

§ 3º O órgão técnico poderá exigir documentos complementares estritamente necessários à adequada análise do processo.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 4º Zoneamento, índices urbanísticos, recuos, projeções e alargamentos viários e demais condicionantes incidentes sobre o imóvel serão verificados pelo órgão municipal com base na legislação, sistemas e cadastros oficiais.

Art. 7º Projetos ou processos anteriormente apresentados ao Município e ainda não concluídos poderão, mediante requerimento do interessado, ser convertidos em processo de regularização, quando passíveis de enquadramento nesta Lei.

Parágrafo único. A conversão poderá ser realizada de ofício pelo Município quando tecnicamente cabível e representar forma mais eficiente de tramitação, mediante ciência do interessado.

Art. 8º O projeto de regularização deverá representar integralmente a situação existente no imóvel e identificar:

I - as áreas anteriormente aprovadas ou regularizadas;

II - as áreas objeto da regularização;

III - as desconformidades existentes;

IV - as adequações propostas, quando necessárias.

§ 1º Serão apresentados, no mínimo:

I - planta de situação;

II - planta de localização da edificação no lote, devidamente cotada;

III - planta baixa dos pavimentos abrangidos pela regularização;

IV - representação da solução de esgotamento sanitário existente ou proposta;

V - quadro de áreas;

VI - quadro de índices urbanísticos;

VII - quadro das desconformidades objeto da regularização, com a identificação dos dispositivos legais correspondentes e, quando aplicável, sua respectiva quantificação.

§ 2º As áreas anteriormente aprovadas ou regularizadas deverão ser identificadas separadamente, com indicação dos respectivos Alvarás e Habite-se, quando disponíveis.

§ 3º As áreas averbadas no Registro de Imóveis deverão igualmente ser



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

identificadas.

Art. 9º Para os processos abrangidos por esta Lei fica dispensada, como regra geral, a apresentação de:

I - memorial descritivo;

II - fachadas;

III - cortes;

IV - projeto elétrico;

V - projeto hidráulico predial, ressalvada a representação necessária das instalações sanitárias.

§ 1º A dispensa não se aplica quando algum desses elementos for indispensável à verificação de condição técnica relevante.

§ 2º Na hipótese do § 1º, serão exigidos somente os elementos adicionais necessários à respectiva análise.

Art. 10. O Laudo Técnico de Regularização deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado e acompanhado da correspondente ART ou RRT, devendo atestar, no mínimo:

I - a correspondência entre o levantamento apresentado e a situação existente;

II - as condições de estabilidade e segurança da edificação;

III - a segurança em relação aos imóveis lindeiros e ao logradouro público;

IV - as condições de habitabilidade, quando aplicável;

V - as condições de salubridade, higiene, iluminação e ventilação;

VI - as condições gerais das instalações elétricas e hidrossanitárias;

VII - a existência e as condições da solução de esgotamento sanitário;

VIII - a inexistência de risco aparente aos usuários, aos imóveis vizinhos ou ao espaço público;

IX - as irregularidades urbanísticas e edíficas identificadas;

X - as adequações eventualmente necessárias.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º O Laudo será acompanhado de registro fotográfico suficiente para caracterizar a edificação.

§ 2º O profissional responsável declarará expressamente ter realizado vistoria presencial no imóvel.

§ 3º A responsabilidade pelas informações, levantamentos, projetos, declarações e condições técnicas compete aos respectivos responsáveis técnicos, dentro de suas atribuições profissionais.

§ 4º A aprovação municipal não importa assunção de responsabilidade técnica pelo Município.

Art. 11. Quando forem necessárias obras ou providências para assegurar condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade, acessibilidade, saneamento ou interesse público, a regularização ficará condicionada à sua execução.

§ 1º As adequações serão expressamente indicadas pelo órgão técnico municipal.

§ 2º Poderá ser estabelecido prazo para sua execução conforme a natureza e complexidade da intervenção.

§ 3º As intervenções construtivas necessárias deverão ser representadas no projeto como situação proposta.

CAPÍTULO III

DAS SITUAÇÕES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO E DAS VEDAÇÕES

Art. 12. Poderão ser regularizadas as edificações existentes e consolidadas que:

I - estejam enquadradas na data de corte estabelecida nesta Lei;

II - apresentem condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade;

III - não incidam nas hipóteses de vedação previstas nesta Lei;

IV - cumpram as adequações determinadas pelo órgão técnico municipal;

V - cumpram, conforme o caso, as obrigações decorrentes da ROR ou da CER.

Art. 13. Poderão ser objeto dos regimes excepcionais de regularização previstos nesta Lei:



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I - edificação ou parcela de edificação situada em recuo frontal de jardim obrigatório, mediante Regularização Onerosa do Recuo de Jardim – ROR, na forma da Seção I do Capítulo IV;

II - desconformidades com as disposições do Código de Obras, desde que sua manutenção seja expressamente admitida nesta Lei e não comprometa as condições técnicas mínimas estabelecidas no art. 14.

§ 1º As desconformidades previstas no inciso II estarão sujeitas à Compensação Edilícia de Regularização – CER, conforme os critérios e valores estabelecidos no Anexo II.

§ 2º A regularização de determinada desconformidade não implica regularização automática das demais irregularidades existentes no imóvel.

§ 3º Uma mesma edificação poderá estar simultaneamente sujeita à ROR e à CER, quando apresentar desconformidades distintas abrangidas pelos respectivos regimes.

Art. 14. As desconformidades com o Código de Obras somente poderão ser mantidas quando não comprometerem:

I - a estabilidade ou segurança estrutural;

II - a segurança dos usuários e dos imóveis vizinhos;

III - a segurança do logradouro público;

IV - as condições mínimas de salubridade ou habitabilidade;

V - as condições indispensáveis de circulação e saída de pessoas;

VI - as exigências obrigatórias de segurança contra incêndio;

VII - as condições de acessibilidade exigíveis;

VIII - o funcionamento adequado das instalações hidrossanitárias e da solução de esgotamento sanitário.

§ 1º Quando tecnicamente necessária, a correção da desconformidade será obrigatória e não poderá ser substituída pelo pagamento da CER.

§ 2º Poderão permanecer exclusivamente as desconformidades dimensionais ou construtivas do Código de Obras que sejam tecnicamente admissíveis e não comprometam as condições previstas no caput, observadas as vedações do art. 16.

§ 3º Poderão ser objeto de regularização mediante CER, desde que



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

tecnicamente admissíveis e observadas as condições previstas no caput, entre outras desconformidades previstas no Código de Obras:

I - muros e elementos de fechamento executados com altura superior aos limites estabelecidos no Código de Obras, inclusive aqueles construídos no recuo de jardim;

II - rampas executadas com inclinação superior aos limites estabelecidos no Código de Obras, desde que sua manutenção não comprometa a segurança dos usuários nem as condições de acessibilidade obrigatoriamente exigíveis;

III - compartimentos com área útil inferior à mínima estabelecida para o respectivo uso;

IV - compartimentos que não atendam integralmente às dimensões mínimas, diâmetros mínimos de inscrição ou demais parâmetros dimensionais previstos no Código de Obras;

V - compartimentos com pé-direito inferior ao mínimo exigido, quando tecnicamente admissível sua manutenção;

VI - vãos de iluminação ou ventilação com dimensões inferiores às previstas no Código de Obras, quando demonstrada tecnicamente a manutenção de condições adequadas de salubridade e habitabilidade;

VII - escadas, corredores, acessos e demais elementos construtivos com dimensões inferiores às previstas no Código de Obras, desde que não comprometam a segurança, a circulação e as condições de saída de pessoas;

VIII - demais desconformidades dimensionais ou construtivas previstas no Código de Obras cuja manutenção seja considerada tecnicamente admissível pelo órgão municipal competente, observadas as vedações desta Lei.

Art. 15. Para fins de regularização das soluções individuais de esgotamento sanitário existentes nas edificações abrangidas por esta Lei, serão admitidas as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º Serão admitidas fossas sépticas com volume mínimo de 1.000 (mil) litros.

§ 2º As fossas sépticas com volume igual ou superior a 1.000 (mil) litros, porém inferior ao volume resultante do dimensionamento estabelecido pela norma técnica aplicável, deverão ser submetidas à limpeza anual.

§ 3º As fossas sépticas cujo volume atenda ao dimensionamento estabelecido pela norma técnica aplicável deverão ser limpas na periodicidade indicada no cálculo apresentado pelo responsável técnico da regularização.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 4º As fossas sépticas com volume inferior a 1.000 (mil) litros não serão admitidas para fins de regularização, devendo ser readequadas.

§ 5º Para aprovação do projeto de regularização deverá ser apresentada nota fiscal referente ao serviço de limpeza da fossa séptica, contendo indicação de volume compatível com aquele representado no projeto.

§ 6º A nota fiscal prevista no § 5º será igualmente válida para comprovação do volume por ocasião da vistoria para emissão do Habite-se de Regularização.

§ 7º Por ocasião da vistoria para emissão do Habite-se de Regularização, não será exigida a abertura da fossa séptica ou das demais instalações sanitárias para conferência, devendo ser verificada a existência de duto ou dispositivo de acesso destinado à limpeza e manutenção da fossa séptica.

§ 8º Para as instalações sanitárias existentes abrangidas por esta Lei, a fossa séptica poderá ser mantida sem observância da distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação e às divisas do imóvel, devendo ser mantida a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) entre o sumidouro e as divisas do imóvel.

§ 9º Para as soluções individuais de esgotamento sanitário existentes abrangidas por esta Lei, não será obrigatória a instalação de filtro anaeróbio.

§ 10. O proprietário deverá apresentar Termo de Ciência e Responsabilidade, declarando estar ciente das desconformidades da solução de esgotamento sanitário em relação às normas técnicas aplicáveis e assumindo a responsabilidade pelos inconvenientes ou consequências decorrentes de sua manutenção.

§ 11. A regularização das instalações nas condições previstas neste artigo não transfere ao Município responsabilidade pelo dimensionamento, funcionamento, estanqueidade, estabilidade, manutenção ou desempenho da solução de esgotamento sanitário, permanecendo resguardadas as responsabilidades do proprietário e do responsável técnico, no âmbito de suas respectivas atribuições.

Art. 16. Não poderão ser regularizadas, enquanto permanecerem as respectivas situações:

I - Taxa de Ocupação – TO superior à máxima permitida, ressalvada exclusivamente a parcela do excesso decorrente da área objeto de ROR para edificação existente e consolidada situada em recuo frontal de jardim, cujo desatendimento será considerado na avaliação do Grau de Impacto;

II - Índice de Aproveitamento – IA superior ao máximo permitido;

III - altura máxima ou número de pavimentos superior ao permitido;



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV - implantação em desconformidade com os recuos laterais ou de fundos obrigatórios estabelecidos pelo Plano Diretor;

V - Taxa de Permeabilidade inferior à mínima exigida, ressalvadas exclusivamente as situações admitidas no regime específico da ROR;

VI - insuficiência de vagas de estacionamento exigidas pelo Plano Diretor, ressalvadas exclusivamente as situações admitidas no regime específico da ROR;

VII - implantação sobre logradouro público, área pública ou imóvel de terceiro sem título ou autorização juridicamente admissível;

VIII - ultrapassagem dos limites do imóvel;

IX - situação que apresente risco à estabilidade ou à segurança;

X - situação cuja manutenção ou regularização seja expressamente vedada pela legislação federal, estadual ou municipal aplicável;

XI - interferência incompatível em faixa de domínio, servidão administrativa, rede de infraestrutura ou faixa não edificável;

XII - comprometimento do acesso, operação, manutenção ou segurança de infraestrutura pública;

XIII - localização em área oficialmente caracterizada como de risco cuja permanência não seja tecnicamente admitida;

XIV - uso proibido ou incompatível cuja regularização não seja admitida pela legislação;

XV - violação de direito de vizinhança ou norma de natureza civil que impeça juridicamente a manutenção da situação;

XVI - incidência sobre área indispensável à implantação de obra pública, ressalvadas as hipóteses de alargamento viário disciplinadas nesta Lei;

XVII - ausência de condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade ou habitabilidade que não possa ser corrigida mediante adequação.

§ 1º Nas hipóteses dos incisos I, fora da exceção nele prevista, II, III, IV, V e VI, poderá ser apresentado projeto de adequação, ficando a regularização condicionada à efetiva correção da desconformidade, ressalvadas exclusivamente as condições da ROR expressamente previstas nesta Lei.

§ 2º A execução das adequações será comprovada mediante vistoria



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

municipal.

§ 3º A aprovação edilícia não regulariza situação fundiária, registral ou de parcelamento do solo.

§ 4º A regularização não produz efeitos sobre direitos de terceiros.

CAPÍTULO IV

DOS REGIMES FINANCEIROS DE REGULARIZAÇÃO

Seção I Da Regularização Onerosa do Recuo de Jardim - ROR

Art. 17. Fica instituída a Regularização Onerosa do Recuo de Jardim – ROR, destinada à regularização excepcional e à manutenção de edificações existentes e consolidadas situadas total ou parcialmente em área destinada ao recuo frontal de jardim.

§ 1º A ROR dependerá do pagamento de contrapartida financeira calculada nos termos desta Seção, ressalvadas as hipóteses de dispensa expressamente previstas.

§ 2º A ROR somente será admitida para edificações que apresentem:

I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade da própria edificação e dos imóveis vizinhos;

II - compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada.

Art. 18. A contrapartida financeira correspondente à ROR será calculada pela seguinte equação básica:

$$CF = m^2ER \times 1,0 \text{ URM} \times MU + \% \text{ conforme GI}$$

I - CF: contrapartida financeira;

II - m^2ER : quantidade de metros quadrados edificados em recuo;

III - 1,0 URM: valor de uma Unidade de Referência Municipal;

IV - MU: Modalidade de Uso;

V - GI: percentual a ser acrescido ao valor conforme o Grau de Impacto.

Parágrafo único. O percentual correspondente ao Grau de Impacto será aplicado sobre o resultado da multiplicação entre m^2ER , 1,0 URM e MU.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 19. A Modalidade de Uso – MU será quantificada:

- I - 1,2 para uso industrial;
- II - 1,0 para uso comercial;
- III - 0,8 para uso residencial multifamiliar;
- IV - 0,5 para uso residencial unifamiliar.

Art. 20. O Grau de Impacto – GI poderá ser baixo, médio ou alto e será mensurado conforme a Planilha constante do Anexo I, correspondendo:

- I - ao acréscimo de 10% (dez por cento), para baixo grau de impacto;
- II - ao acréscimo de 30% (trinta por cento), para médio grau de impacto;
- III - ao acréscimo de 60% (sessenta por cento), para alto grau de impacto.

§ 1º A Planilha de Grau de Impacto será composta pelos seguintes campos:

- I - tipo de via pública;
- II - altura da edificação situada no recuo;
- III - forma de fechamento da edificação;
- IV - percentual de invasão do recuo;
- V - itens de desatendimento ao Plano Diretor.

§ 2º Os itens de desatendimento ao Plano Diretor compreenderão, cumulativamente, a verificação:

- I - do atendimento às vagas de estacionamento;
- II - do atendimento à área permeável;
- III - do atendimento à Taxa de Ocupação – TO.

§ 3º A consideração das vagas de estacionamento e da permeabilidade na composição do Grau de Impacto da ROR não constitui hipótese autônoma de regularização ou cobrança de CER por esses parâmetros.

Art. 21. Nas hipóteses em que a ROR incidir sobre imóvel localizado na Zona de Interesse Urbano e Cultural – ZIUC, será acrescido 20% (vinte por cento) ao valor da contrapartida financeira, mediante aplicação do multiplicador 1,2 ao final da



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

equação básica.

Art. 22. Quando edificações de um mesmo imóvel adentrarem áreas correspondentes aos dois recuos existentes em terreno de esquina, deverá ser realizado cálculo individual para cada situação, sendo o valor total correspondente à soma dos respectivos resultados.

Art. 23. Para aplicação da ROR, a área edificada em recuo deverá estar devidamente representada no projeto de regularização.

Parágrafo único. Compete ao órgão técnico municipal mensurar o Grau de Impacto, aplicar a Planilha constante do Anexo I e efetuar o cálculo da contrapartida.

Art. 24. Exclusivamente para edificação de uso residencial unifamiliar, a ROR poderá ocorrer sem cobrança de contrapartida quando a invasão não ultrapassar 10% (dez por cento) da metragem linear total do recuo.

Art. 25. Quando a edificação situada no recuo de jardim também atingir recuo viário decorrente de projeção de alargamento ou abertura de via pública, o proprietário deverá firmar Termo de Compromisso Urbanístico contendo:

I - ciência da incidência da projeção viária;

II - obrigação de demolir e remover, às suas expensas, a parcela atingida quando necessária à efetiva implantação da obra;

III - renúncia expressa a eventual direito indenizatório relativo à edificação cuja remoção decorra da efetiva implantação do alargamento ou abertura viária, nos limites admitidos pela legislação.

Art. 26. Nas hipóteses em que a edificação existente tenha adentrado faixa destinada ao recuo de jardim exclusivamente em razão da perda de profundidade edificável do lote decorrente de previsão superveniente de alargamento de via pública:

I - não haverá cobrança da contrapartida quando a área edificada não ultrapassar 10% (dez por cento) da faixa do recuo de jardim, considerando-se a metragem necessária ao alargamento;

II - será devido 50% (cinquenta por cento) da contrapartida quando a área edificada representar mais de 10% (dez por cento) e até 50% (cinquenta por cento) da faixa;

III - será devida integralmente a contrapartida quando a área edificada superar 50% (cinquenta por cento) da faixa.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 27. Para formalização da ROR será celebrado Termo de Compromisso entre o proprietário e o Município.

§ 1º O Termo identificará a edificação, a área objeto da ROR, o valor da contrapartida e as respectivas obrigações e condicionantes.

§ 2º A ROR será específica para a construção em recuo na forma, implantação, área e configuração definidas no projeto aprovado.

§ 3º Não serão permitidas alterações construtivas na área objeto da ROR em desconformidade com a legislação vigente.

§ 4º A demolição da construção representará a perda dos efeitos da ROR, não sendo admitida sua reconstrução sobre a área de recuo com fundamento nesta Lei.

Art. 28. A contrapartida financeira correspondente à ROR poderá ser paga em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

§ 1º O inadimplemento de 2 (duas) parcelas implicará vencimento antecipado das demais, resultando na adoção das medidas administrativas e legais para cobrança.

§ 2º O inadimplemento poderá ensejar a perda dos efeitos da ROR e a adoção das medidas cabíveis relativamente à área edificada em recuo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 3º Na hipótese de perda dos efeitos da ROR por inadimplemento não haverá direito ao reembolso dos valores já pagos a título de contrapartida.

Seção II Da Compensação Edilícia de Regularização - CER

Art. 29. Fica instituída a Compensação Edilícia de Regularização – CER, aplicável exclusivamente às desconformidades do Código de Obras admitidas no art. 13, inciso II, e no art. 14 desta Lei, observadas as hipóteses expressamente previstas no Anexo II.

Parágrafo único. A CER constitui regime autônomo e distinto da ROR disciplinada na Seção I.

Art. 30. A CER será calculada exclusivamente de acordo com a área total edificada e a classificação de uso da edificação submetida à regularização, independentemente da quantidade de desconformidades edilícias identificadas, conforme os valores e critérios estabelecidos no Anexo II.

§ 1º Os valores serão expressos em Unidades de Referência Municipal – URM.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º A alteração do valor monetário da URM atualizará automaticamente as obrigações expressas nessa unidade.

§ 3º Para fins de cálculo, será considerada a área total edificada existente da edificação objeto da regularização, e não a área diretamente atingida por cada desconformidade.

Art. 31. A CER será devida uma única vez por edificação submetida à regularização, independentemente da quantidade de desconformidades do Código de Obras cuja manutenção seja admitida nesta Lei.

§ 1º Todas as desconformidades deverão ser individualmente identificadas no projeto, no Laudo Técnico, sem incidência de valor adicional por item.

§ 2º A eliminação de uma ou mais desconformidades não reduzirá o valor da CER enquanto remanescer ao menos uma desconformidade edilícia sujeita ao regime; eliminadas todas as desconformidades antes da conclusão do processo, a CER deixará de ser devida.

§ 3º A CER não substitui adequações consideradas tecnicamente necessárias.

§ 4º É vedada a utilização da CER para compensar ocupação de recuos laterais ou de fundos, índices urbanísticos ou outras situações não admitidas expressamente por esta Lei.

Art. 32. A apuração da CER deverá discriminar:

- I - a identificação da edificação;
- II - as desconformidades edilícias admitidas à regularização;
- III - a classificação de uso da edificação;
- IV - a área total edificada considerada para o cálculo;
- V - a faixa ou o critério de enquadramento aplicável;
- VI - o valor total da CER.

§ 1º O requerente será cientificado formalmente do cálculo.

§ 2º Poderá ser requerida sua revisão mediante justificativa técnica.

Art. 33. Após a aprovação técnica e a apuração da CER, o proprietário firmará Termo de Ciência contendo:

- I - identificação do imóvel;



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II - desconformidades regularizadas;

III - valor da CER;

IV - forma de pagamento;

V - adequações e condicionantes eventualmente existentes;

VI - declaração de ciência de que a regularização é específica para a situação aprovada.

Art. 34. A CER poderá ser paga:

I - à vista, com redução de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor total; ou

II - em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

§ 1º O atraso no pagamento implicará incidência dos encargos previstos na legislação tributária municipal.

§ 2º O inadimplemento de 2 (duas) parcelas consecutivas implicará vencimento antecipado das demais e adoção das medidas legais para cobrança.

Seção III Das Disposições Comuns aos Regimes Financeiros

Art. 35. A ROR e a CER não se confundem com taxas, tributos, multas ou demais encargos previstos na legislação municipal.

Parágrafo único. Além das contrapartidas previstas neste Capítulo, serão devidas as taxas ordinariamente incidentes sobre análise, aprovação, vistoria e emissão de documentos.

Art. 36. Quando uma mesma edificação estiver simultaneamente sujeita à ROR e à CER, serão aplicados os respectivos regimes de forma independente.

Parágrafo único. É vedada a cobrança em duplicidade pela mesma desconformidade. A consideração de vagas, permeabilidade e Taxa de Ocupação na composição do Grau de Impacto da ROR não constitui cobrança autônoma de CER por esses parâmetros.

Art. 37. Os recursos arrecadados mediante:

I - a contrapartida financeira decorrente da Regularização Onerosa do Recuo de Jardim – ROR; e

II - a Compensação Edilícia de Regularização – CER,



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

serão destinados integralmente ao Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Ivoti – FUMPAHC, devendo ser utilizados exclusivamente em ações de proteção e manutenção do patrimônio histórico e cultural do Município de Ivoti.

Parágrafo único. A aplicação dos recursos observará as finalidades, procedimentos e demais disposições estabelecidas na legislação específica do FUMPAHC.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO, DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO E DO HABITE-SE

Art. 38. Concluída a análise técnica e constatado o atendimento às disposições desta Lei, o projeto será considerado apto à regularização.

§ 1º Havendo ROR ou CER, deverão ser observadas as respectivas condições financeiras.

§ 2º Havendo obras de adequação, estas deverão estar representadas no projeto aprovado.

Art. 39. Quando forem necessárias obras de adequação ou quando a edificação estiver em andamento, será emitido Alvará de Regularização, autorizando exclusivamente:

I - a continuidade e conclusão da edificação nos termos do projeto aprovado;

II - a execução das obras de adequação;

III - as intervenções necessárias ao cumprimento das condicionantes estabelecidas.

§ 1º O Alvará não autoriza ampliação ou alteração não contemplada no projeto aprovado.

§ 2º As obras deverão ser executadas sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, quando exigível.

§ 3º O Alvará de Regularização terá validade de 2 (dois) anos, admitida prorrogação mediante requerimento e justificativa.

Art. 40. Nas edificações já concluídas e que não necessitem de obras de adequação, a aprovação do projeto será seguida da emissão do Alvará de Regularização, podendo o procedimento de Habite-se tramitar no mesmo processo administrativo.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º A emissão do Alvará não dispensa a vistoria necessária ao Habite-se.

§ 2º Estando presentes todos os documentos e condições necessários, o Habite-se poderá ser expedido de ofício, independentemente da abertura de novo protocolo.

Art. 41. A emissão do Habite-se de Regularização será precedida de vistoria destinada a verificar:

I - a correspondência da edificação com o projeto aprovado;

II - a execução das adequações exigidas;

III - as condições aparentes de segurança e habitabilidade;

IV - a solução de esgotamento sanitário, inclusive a existência de duto ou dispositivo de acesso destinado à limpeza e manutenção da fossa séptica, quando aplicável;

V - a acessibilidade, quando aplicável;

VI - a segurança contra incêndio, quando aplicável;

VII - o cumprimento das demais condicionantes estabelecidas no processo.

Parágrafo único. Constatada divergência, o requerente será notificado para esclarecimento, correção ou adequação.

Art. 42. As vistorias e fiscalizações técnicas decorrentes desta Lei serão realizadas por servidor público ocupante de cargo efetivo, legalmente habilitado nas áreas de Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia, observadas suas respectivas atribuições profissionais.

§ 1º Poderão participar da instrução do processo servidores de outros setores municipais dentro de suas competências.

§ 2º A vistoria municipal possui natureza administrativa e não substitui a responsabilidade técnica profissional.

Art. 43. O Habite-se de Regularização será emitido quando:

I - estiver aprovado o projeto;

II - estiverem executadas as adequações exigidas;

III - a vistoria for favorável;



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV - estiverem cumpridas as condicionantes técnicas e administrativas;

V - estiverem pagas as taxas municipais correspondentes;

VI - estiverem cumpridas as condições financeiras relativas à ROR ou à CER.

§ 1º O documento indicará que a edificação foi regularizada com fundamento nesta Lei.

§ 2º As condicionantes de caráter permanente continuarão produzindo efeitos após sua emissão.

§ 3º O Habite-se de Regularização produzirá, para fins municipais, os mesmos efeitos do Habite-se expedido pelo procedimento ordinário, ressalvadas as condicionantes registradas no processo.

Art. 44. Poderá ser admitido Habite-se parcial para unidade, economia ou bloco independente quando:

I - a parcela puder ser utilizada de forma independente e segura;

II - estiverem concluídas as áreas comuns indispensáveis;

III - o fracionamento não prejudicar a análise da edificação como um todo;

IV - estiverem cumpridas as exigências correspondentes à parcela.

Parágrafo único. O Habite-se parcial não dispensa a posterior regularização das demais áreas.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO VOLUNTÁRIA, DA REGULARIZAÇÃO COMPULSÓRIA E DA FISCALIZAÇÃO

Art. 45. Considera-se voluntária a regularização requerida antes da instauração de procedimento fiscal específico relacionado às irregularidades objeto do pedido.

§ 1º A regularização voluntária ficará dispensada das multas administrativas decorrentes exclusivamente:

I - da execução da edificação sem prévia aprovação ou licenciamento;

II - da execução em desacordo com projeto anteriormente aprovado;

III - da ocupação da edificação sem correspondente Habite-se;



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV - das desconformidades consolidadas cuja manutenção seja admitida nesta Lei.

§ 2º A dispensa não alcança:

I - a contrapartida da ROR;

II - a CER;

III - taxas e demais encargos administrativos;

IV - infrações praticadas após a publicação desta Lei;

V - descumprimento de embargo, interdição, ordem de paralisação ou outra determinação administrativa;

VI - penalidades aplicadas por outros órgãos ou entidades competentes.

§ 3º A simples existência de informação cadastral, imagem, denúncia ou registro interno sobre a edificação não descaracteriza a regularização voluntária enquanto não houver procedimento fiscal específico instaurado.

Art. 46. Considera-se compulsória a regularização decorrente de ação fiscal do Município.

§ 1º Constatada irregularidade passível de enquadramento nesta Lei, o responsável será notificado para promover sua regularização

§ 2º A regularização compulsória não afasta:

I - a ROR, quando aplicável;

II - a CER, quando aplicável;

III - as taxas municipais;

IV - as multas e demais penalidades regularmente aplicáveis.

§ 3º O pagamento de multa não substitui a obrigação de regularizar a edificação nem o pagamento das contrapartidas devidas.

Art. 47. Quando o responsável notificado apresentar tempestivamente pedido de regularização e cumprir as exigências formuladas, poderão ficar suspensas, durante a tramitação, as medidas administrativas destinadas exclusivamente à regularização ou remoção da situação existente.

Parágrafo único. A suspensão não se aplica às situações de risco, à execução de novas obras irregulares, às ocupações de áreas públicas ou ao descumprimento



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

de embargo, interdição ou ordem de paralisação.

Art. 48. As edificações, ampliações, acréscimos ou intervenções executadas irregularmente após a publicação desta Lei não poderão utilizar seu regime excepcional e ficarão integralmente sujeitas à legislação ordinária.

Art. 49. O processo poderá ser indeferido e arquivado quando:

I - não for comprovado o enquadramento na data de corte;

II - não forem apresentados documentos indispensáveis;

III - não forem atendidas as exigências técnicas;

IV - não forem executadas as adequações necessárias;

V - não for formalizada a obrigação financeira aplicável;

VI - houver incompatibilidade entre o projeto e a situação existente;

VII - ocorrer hipótese não passível de regularização;

VIII - houver apresentação de documento, declaração ou informação falsa.

§ 1º Quando a pendência for sanável, o interessado será previamente cientificado.

§ 2º O indeferimento não impede a adoção das medidas de fiscalização cabíveis.

Art. 50. A constatação posterior de fraude, falsidade, omissão relevante ou divergência substancial poderá ensejar a anulação da regularização, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 1º Não haverá restituição da contrapartida da ROR ou da CER quando comprovada conduta fraudulenta do interessado.

§ 2º Sendo possível sanar a divergência sem modificar o enquadramento da edificação, o Município poderá determinar a correção do processo em substituição à anulação.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 51. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei mediante Decreto quanto aos procedimentos administrativos, modelos, formulários, apresentação de



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

projetos, vistorias, operacionalização dos cálculos.

Parágrafo único. O regulamento não poderá ampliar as hipóteses de regularização nem alterar fórmulas, critérios ou valores estabelecidos nesta Lei ou em seus anexos.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 52. Os processos de regularização em tramitação na data da publicação desta Lei poderão, mediante manifestação do interessado, ser analisados segundo suas disposições.

§ 1º A opção implicará aplicação integral do novo regime ao processo ainda não concluído.

§ 2º Documentos e análises já produzidos poderão ser aproveitados quando compatíveis.

§ 3º Poderá ser exigida complementação documental ou adequação do projeto.

Art. 53. Permanecem válidos os atos de regularização, as Outorgas Onerosas concedidas sob a legislação anterior, os Alvarás, Habite-se, Termos de Compromisso e parcelamentos definitivamente concedidos.

Parágrafo único. Permanecem igualmente válidas as condições, restrições e obrigações vinculadas aos respectivos atos.

Art. 54. Nos processos ainda não concluídos em que tenha ocorrido pagamento de contrapartida financeira com fundamento na legislação anterior, os valores efetivamente recolhidos serão considerados na apuração financeira, vedada duplicidade de cobrança relativamente à mesma obrigação.

Art. 55. O regime instituído por esta Lei terá caráter permanente para as edificações enquadradas na data de corte estabelecida no art. 3º, não havendo prazo final para requerimento da regularização.

Parágrafo único. A permanência do regime não altera a data de corte nem permite o enquadramento de obras executadas posteriormente.

Art. 56. Aplicam-se subsidiariamente aos processos disciplinados por esta Lei o Código de Obras, o Plano Diretor, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e as demais normas municipais, estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo único. As disposições excepcionais desta Lei restringem-se às



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

situações expressamente nela previstas.

Art. 57. Ficam revogadas:

I - a Lei Municipal nº 3.052, de 09 de março de 2016;

II - a Lei Municipal nº 3.277, de 06 de novembro de 2019.

Parágrafo único. Permanecem preservados os efeitos jurídicos dos atos definitivamente praticados sob a vigência das leis revogadas.

Art. 58. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo instituir um marco municipal unificado para a regularização de edificações existentes e consolidadas no Município de Ivoti, reunindo em um único diploma legal matérias atualmente disciplinadas por legislações correlatas.

A proposta busca atualizar e sistematizar os procedimentos de regularização, estabelecendo critérios mais claros para análise técnica, documentação, comprovação da existência das edificações, emissão de Alvará e Habite-se de Regularização, bem como para o tratamento de desconformidades urbanísticas e edificações admitidas pela legislação.

O Projeto também reorganiza o regime aplicável às edificações consolidadas em recuo de jardim, por meio da Regularização Onerosa do Recuo de Jardim - ROR, e institui a Compensação Edilícia de Regularização - CER para determinadas desconformidades relativas ao Código de Obras, preservadas as condições mínimas de segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade e acessibilidade.

A consolidação dessas disposições em uma única legislação busca conferir maior clareza, segurança jurídica e uniformidade aos procedimentos administrativos, tanto para os proprietários e responsáveis técnicos quanto para os setores municipais responsáveis pela análise e fiscalização.

Além disso, o Projeto estabelece a destinação dos recursos arrecadados pela ROR e pela CER ao Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Ivoti - FUMPAHC, contribuindo para ações de proteção e manutenção do patrimônio histórico e cultural do Município.

Diante do exposto, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação do Poder Legislativo Municipal.

CLEITON BIRK
PP

IVANIR GILMAR MEES
Republicanos

MARCIO GUTH
Podemos

MARLI HEINLE GEHM
PP

RODRIGO LOPES ERHART
Podemos

VOLNEI RENATO GROSS
Republicanos