



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 20, DE 13 DE MARÇO DE 2026

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES CONSOLIDADAS QUE EXCEDEM A TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) NAS ZONAS RESIDENCIAIS EXCLUSIVAS (ZRE) E ZONAS RESIDENCIAIS 1 (ZR1) NO MUNICÍPIO DE IVOTI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

VALDIR JOSÉ LUDWIG, Prefeito Municipal de Ivoti.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

Art. 1º Fica instituído, pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação desta Lei, **Programa de Regularização de Edificações no Município de Ivoti** para construções residenciais unifamiliares consolidadas até 31 de dezembro de 2025, que excedam a Taxa de Ocupação (TO) máxima permitida em Lei.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, considera-se **"edificação consolidada"** aquela que, na data de 31 de dezembro de 2025, encontrava-se com sua estrutura e cobertura prontas, independentemente do acabamento interno ou externo.

Art. 2º A regularização de que trata esta Lei poderá ser concedida a edificações que apresentem Taxa de Ocupação (TO) superior ao limite legal de 50% (cinquenta por cento), conforme quadro de usos e regime urbanístico do Plano Diretor, especificamente no Anexo II - b, Tabela de Índices Urbanísticos, da Lei Municipal nº 2.923/2014, desde que o excesso não ultrapasse 10% da TO permitida de acordo com o Plano Diretor.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese, a Taxa de Ocupação total da edificação regularizada por esta Lei poderá ultrapassar a 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do lote.

Art. 3º A regularização das edificações nos termos desta Lei dependerá do recolhimento de contrapartida financeira ao Município, calculada em 01 (uma) Unidade de Referência Municipal (URM) por metro quadrado (m²) da área edificada que exceder a Taxa de Ocupação permitida pela legislação urbanística ordinária.

§ 1º A área a ser considerada para o cálculo da contrapartida é aquela referente à porção da edificação que efetivamente gerou o excesso da Taxa de Ocupação, devidamente apurada pelo órgão técnico municipal.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º O recolhimento da contrapartida será condição para aprovação do projeto de regularização e emissão do habite-se.

Art. 4º Para comprovação da data de consolidação da edificação, o interessado deverá apresentar, cumulativa ou alternativamente, os seguintes documentos, a critério do órgão municipal competente:

I - Fotografias aéreas ou terrestres que permitam a identificação da construção, com data;

II - Contratos de prestação de serviços ou aquisição de materiais com data anterior a 31/12/2025;

III - Notas fiscais de serviços ou produtos relacionados à construção com data anterior a 31/12/2025;

IV - Contas de consumo (água e energia elétrica) em nome do proprietário ou morador, relativas ao imóvel, com data anterior a 31/12/2025;

V - Outros documentos que o órgão técnico municipal considerar hábeis a comprovar a data de consolidação.

Art. 5º O processo de regularização será iniciado mediante requerimento do interessado junto ao Departamento de Planejamento Urbano (DPU), na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, instruído com:

I - Requerimento padrão preenchido;

II - Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

III - Projeto arquitetônico com responsável técnico;

IV - Comprovação da data de consolidação da edificação, nos termos do Art. 4º;

V - Demais documentos que o órgão municipal competente julgar necessários.

Parágrafo único. A análise do requerimento e aprovação do projeto de regularização e emissão do habite-se seguirão os procedimentos exigidos pela Prefeitura em vigência e, havendo necessidade, seguirão Decreto a ser publicado pelo Executivo para regulamentar a Lei.

Art. 6º As taxas e emolumentos devidos pela análise do processo e pela emissão de documentos serão os previstos na legislação municipal específica.

Art. 7º Esta Lei não exime o proprietário da responsabilidade pela segurança e



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

estabilidade da edificação, devendo ser observadas as normas técnicas pertinentes.

Art. 8º A edificação a ser regularizada por essa Lei, não poderá estar sobre o recuo jardim, tendo em vista que a regularização de edificações no recuo de jardim são regidas pela Lei da outorga onerosa (Lei 3052/2016)

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Vereadores Proponentes:

CLEITON BIRK

IVANIR GILMAR MEES



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

JUSTIFICATIVA

A presente proposição legislativa visa estabelecer um **programa de regularização de edificações residenciais unifamiliares consolidadas no Município de Ivoti**, independente do zoneamento.

Segundo a lei municipal 2.923/2014, inciso III do art.53, A Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção horizontal máxima das edificações e a área edificável do lote, sendo que a base corresponde aos dois primeiros pavimentos e a torre corresponde aos demais pavimentos. A lei citada prevê hoje no paragrafo 3º que as edificações de interesse histórico cultural já são isentas da taxa de ocupação.

A proposta busca não apenas corrigir distorções históricas e promover a formalização de imóveis, mas também gerar um impacto positivo e multifacetado na economia e na organização urbana municipal.

É inegável que, em muitos casos, a edificação de residências por parte de nossos munícipes, muitas vezes com grande esforço e sacrifício financeiro, não pôde ou não soube seguir rigorosamente todos os ditames da legislação urbanística em vigor no momento da construção. Essa realidade, frequentemente alheia à má-fé, gera um passivo de imóveis irregulares que impede o acesso pleno dos cidadãos a direitos fundamentais, como a obtenção de financiamentos habitacionais, a valorização de seus bens e até mesmo a segurança jurídica em transações de compra e venda.

O cenário de irregularidade impacta diretamente o Município. Imóveis não regularizados significam a **Perda de Receita**, pois a informalidade da construção impede a arrecadação de tributos importantes como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) sobre a mão de obra da construção e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre as transações que poderiam ocorrer com maior fluidez. Além disso, a contrapartida proposta por esta Lei incidirá diretamente sobre a área excedente, injetando recursos nos cofres municipais; **Dificuldade de Planejamento Urbano**, pois a ausência de registros precisos dificulta o conhecimento real do parque edificado, comprometendo a capacidade de planejamento e gestão territorial; e **Desvalorização Patrimonial**, pois o proprietário de um imóvel irregular tem seu bem desvalorizado, e o município perde potencial de arrecadação de IPTU e desenvolvimento econômico.

Neste contexto, o presente Projeto de Lei propõe uma solução equilibrada. Ao permitir a flexibilização de até 10% (dez por cento) da Taxa de Ocupação nas ZRE e ZR1 – zonas com características predominantemente residenciais e de menor densidade – para fins de regularização, reconhecemos uma realidade comum. A prática demonstra que pequenos desvios na TO podem ocorrer por diversos motivos, desde interpretações técnicas distintas por parte de profissionais até ajustes mínimos no canteiro de obras, muitas vezes resultantes da ação de múltiplos agentes simultaneamente. Este percentual, portanto, **não é arbitrário, mas sim um**



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

reflexo de uma margem de “erro prático” que não compromete o conforto urbanístico ou a infraestrutura do bairro.

É fundamental esclarecer que esta proposição **não tem como objetivo incentivar a irregularidade futura**. Muito pelo contrário, ela visa regularizar situações já consolidadas até a data-limite de 31 de dezembro de 2025. Ao impor um prazo para o requerimento e uma data de corte para a consolidação, a Lei envia uma mensagem clara de que a regra é o cumprimento da legislação urbanística, mas oferece uma janela de oportunidade para a correção de passivos existentes.

A ausência de uma política de regularização pode levar a situações drásticas e socialmente injustas, como a determinação de demolições. A demolição de uma residência, além do trauma financeiro e emocional para o proprietário que, com grande esforço, construiu seu lar, gera um significativo impacto ambiental com a produção de resíduos de construção civil. A flexibilização proposta, nesses termos, não só evita esses prejuízos maiores à coletividade e aos indivíduos, mas também fomenta a cidadania fiscal e o cumprimento da lei.

A regularização desses imóveis **trará reflexos econômicos positivos** para o Município. Com a emissão do Habite-se, os imóveis ganham valor de mercado, podendo ser transacionados com segurança jurídica e acesso a financiamentos habitacionais. Isso movimenta o setor imobiliário, gera ITBI para os cofres municipais e formaliza um vasto contingente de propriedades que hoje se encontram à margem do sistema.

Por fim, a flexibilização para fins de regularização de edificações consolidadas é uma tendência presente em diversos municípios brasileiros, reconhecendo a necessidade de adequar a legislação à realidade do território e incentivar os proprietários a se integrarem plenamente ao ordenamento urbano.

Diante do exposto, e considerando os benefícios que esta Lei trará em termos de justiça social, arrecadação municipal, ordenamento territorial e segurança jurídica, contamos com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação deste Projeto de Lei e a posterior sanção do Executivo Municipal.