



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

LEI Nº. 2.683/2017

**ESTABELECE O REGIME DE REGULARIZAÇÃO  
DAS CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS E  
IRREGULARES LOCALIZADAS NO TERRITÓRIO  
DO MUNICÍPIO DE CERRO LARGO, E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

*VALTER HATWIG SPIES, Prefeito Municipal de  
Cerro Largo, no uso de suas atribuições legais e  
constitucionais, faz saber que a Câmara de  
Vereadores aprovou, e sanciona a seguinte lei:*

**Artigo 1º.** Fica o Município de Cerro Largo, por seu Poder Executivo, autorizado a qualquer tempo a regularizar as construções de uso residencial, comercial, industrial, de serviço ou mistas, clandestinas ou irregulares, localizadas nas áreas urbana, de expansão urbana ou rural, construídas e concluídas até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei, em desacordo com a legislação vigente municipal, especialmente o Código de Obras (Lei municipal nº. 915/82) e o Plano Diretor (Lei municipal nº. 2276/2010).

**§ único.** Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

**a)** construção irregular, aquela cuja licença foi expedida pelo poder público municipal, porém foi executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

**b)** construção clandestina, aquela executada sem prévia autorização do poder público municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença; e,

**c)** construção parcialmente clandestina, aquela edificação em que parte da área possui habite-se e que outra área foi ampliada sem autorização do poder público municipal;

**Artigo 2º.** São passíveis de regularização somente as construções situadas em logradouros públicos oficializados pelo poder público municipal e que apresentem as seguintes irregularidades:

**I** – quando em edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares:

**a)** recuos;



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

- b) afastamentos;
  - c) taxa de ocupação;
  - d) índices de aproveitamento;
  - e) projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 1,50m (um vírgula cinco metros);
  - f) área de ventilação;
  - g) área de iluminação;
  - h) pé direito.
- II – quando em edificações não residenciais e de uso misto:
- a) recuos;
  - b) afastamentos;
  - c) taxa de ocupação;
  - d) índices de aproveitamento;
  - e) projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 1,50m (um vírgula cinco metros);
  - f) pé direito;
  - g) área de ventilação;
  - h) área de iluminação;
  - i) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios;
  - j) saliências de elementos estruturais ou decorativos, isolados.

**§ único.** Na hipótese de rebaixamento do forro em gesso, quando a altura do piso até a laje atender o pé direito mínimo exigido, não será considerada a edificação irregular neste particular.

**Artigo 3º.** Não são passíveis de concessão da regularização disposta nesta Lei as edificações que:

I – invadam faixa não edificável, áreas de preservação ambiental permanente – APP's (exemplificativamente, faixas de proteção e preservação de mananciais junto a rios, córregos, fundos de vale), faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como vias públicas municipais que contenham essa restrição;

II – estejam em desacordo com o disposto em legislação existente, no que se refere à saída de água pluvial, despejo de esgotos, águas residuais e servidas sobre o passeio; ou,

III – estejam em desacordo com o disposto em legislação existente, no que se refere às limitações ao exercício do direito de propriedade decorrentes do direito de vizinhança, salvo se o(s) titulares do(s) imóvel(is) afetado(s) ou



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

ofendido(s) pela(s) violação(ões) expressamente anuir(em) com o pleito de regularização sob o amparo desta Lei.

**Artigo 4º.** Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas, resultem comprometimento da estrutura, edículas isoladas, sub-habitacões e fácil demolição, não serão regularizadas nem poderão receber adequações ou ampliações para se adequarem à legislação.

**Artigo 5º.** Será realizado pelo poder público municipal vistoria para verificação das informações apresentadas no projeto.

**§ único.** Constatada alguma irregularidade entre a situação apresentada em projeto e a situação fatídica, por ocasião da vistoria o proprietário será notificado para promover a regularização no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, em não o procedendo, ter seu pedido indeferido pelo poder público municipal.

**Artigo 6º.** O interessado deverá protocolar junto ao setor de protocolo, localizado na Prefeitura Municipal, o pedido de regularização, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento padrão específico, conforme a nexa I desta Lei, firmado pelo interessado;

II – documento atualizado comprobatório de propriedade do imóvel, expedido há menos de 30 (trinta) dias;

III – certidão negativa de débitos referente a tributos municipais incidentes sobre o imóvel e/ou sua propriedade, relativamente àquele em que se situa a construção que se pretenda regularizar;

IV – planta de situação e localização, no mínimo em 02 (duas) vias, contendo:

a) dimensões e área do terreno, conforme título de propriedade;

b) posição do terreno no quarteirão;

c) cota de amarração à esquina mais próxima ou numeração predial do imóvel a regularizar e dos lindeiros;

d) todas as edificações construídas;

e) dimensões e área da construção regular porventura existente e da construção a regularizar, por pavimento e total;

V – planta baixa, em 02 (duas) vias, de todos os pavimentos onde houver área a regularizar, indicando área da construção regular porventura existente e da construção a regularizar;

VI – corte esquemático indicando o nível natural do terreno e o pé direito de cada pavimento;



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

**VII** – anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) devidamente quitados;

**VIII** – vistoria do Corpo de Bombeiros, quando necessário; e,

**IX** – atestado de vistoria da Vigilância Sanitária, quando necessário.

**§ único.** No selo de todas as plantas deverá constar que se trata de “**REGULARIZAÇÃO PROMOVIDA FACE À LEI MUNICIPAL Nº \_\_\_\_/2017**”, além do endereço do imóvel, nome(s) e assinatura(s) do proprietário(s) e do responsável(is) técnico(s).

**Artigo 7º.** Ressalvadas as disposições desta Lei, somente será admitida a regularização de edificações destinadas a os usos permitidos na zona de uso, na forma e ocorrências contempladas pela legislação de uso e ocupação do solo.

**§ único.** Nos casos de regularização de imóveis destinados a usos característicos e admitidos, fica o pedido sujeito às disposições pertinentes da legislação existente.

**Artigo 8º.** A regularização, para qualquer tipo de edificação, dependerá do prévio pagamento da multa prevista no artigo 215, inciso I, do Código de Obras (Lei municipal nº. 915/82), obedecidos os seguintes critérios de escalonamento:

**I** – até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município;

**II** – mais de 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 100% (cem por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município;

**III** – mais de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 200% (duzentos por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município;

**IV** – mais de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 300% (trezentos por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município;

**V** – mais de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 400% (quatrocentos por cento) do valor de referência



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município;

**VI** – mais de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 500% (quinhentos por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município;

**VII** – mais de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 600% (seiscentos por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município; e,

**VIII** – mais de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) de área a regularizar, multa no importe equivalente a 700% (setecentos por cento) do valor de referência estabelecido consoante a legislação municipal, especialmente o Código Tributário do Município.

**§ 1º.** Ficam isentos do pagamento da multa prevista no artigo 215, inciso I, do Código de Obras (Lei municipal nº. 915/82), os proprietários de imóveis presumidamente hipossuficientes, desde que comprovem, cumulativamente:

**I** – que a área total de benfeitoria(s) construída(s) sobre o imóvel, independentemente da metragem que se pretenda regularizar, seja até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

**II** – que seja o único imóvel de propriedade do requerente do benefício, comprovado por meio de certidão do Cartório de Registro de Imóveis Local;

**III** – que a renda integral do núcleo familiar, assim entendido como aquele formado pelas pessoas que residam no local, não seja superior a três (03) vezes o salário mínimo nacional vigente; e,

**IV** – que o proprietário do imóvel possua cadastrado ativo no Cadastro Único (CadÚnico) do Setor de Assistência Social do Município.

**§ 2º.** Além da isenção prevista no parágrafo anterior, os hipossuficientes poderão requerer que os documentos listados nos incisos IV a VI, do artigo 6º, desta Lei, sejam elaborados e fornecidos, sem custos, pelo Setor de Engenharia do Município, no prazo de seis (06) meses, a contar do protocolo do requerimento na municipalidade.

**Artigo 9º.** A emissão de carta de habite-se fica condicionada à comprovação do pagamento integral das taxas e multas incidentes, consoante esta Lei municipal e demais legislação de regência.



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

**Artigo 10.** A regularização de construção localizada em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo poder público municipal, fica condicionada à prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação vigente.

**Artigo 11.** Os pedidos de regularização formulados em conformidade com a presente Lei deverão obrigatoriamente ser atendidos e deliberados pela prefeitura no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo do pedido, salvo força maior que permita uma prorrogação justificada deste prazo, por igual período.

**Artigo 12.** A regularização de que trata esta Lei não implica o reconhecimento, pelo poder público municipal, do direito de propriedade.

**Artigo 13.** Os interessados em promover a regularização de suas obras deverão providenciar o protocolo do requerimento de que trata o artigo 6º desta Lei instruído de toda a documentação referida.

**§ 1º.** A protocolização de requerimento desacompanhado de algum dos documentos listados no artigo 6º desta Lei será comunicado ao interessado, o qual terá o prazo de 15 (quinze) dias para fornecê-lo.

**§ 2º.** Esgotado o prazo do parágrafo antecedente sem atendimento, o requerimento será indeferido e arquivado.

**Artigo 14.** Esta Lei não será renovada ou reeditada por um período de 10 (dez) anos.

**Artigo 15.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Cerro Largo (RS), aos 17 de maio de 2017.

**VALTER HATWIG SPIES,**  
Prefeito.

Registre-se e Publique-se

Daniela Dewes  
Sec. Mun. de Administração



ANEXO I

**MINUTA DE REQUERIMENTO**

**À SUA EXCELÊNCIA O(A) SENHOR(A) PREFEITO(A),  
CERRO LARGO (RS).**

Proprietário:

.....

Endereço:

.....

.....

Responsável Técnico: .....

CREA/CAU: .....

Requer regularização de obra concluída, conforme Lei municipal nº...../2017.

Nestes termos pede deferimento.

Cerro Largo (RS), aos ..... de ..... de 20.....

\_\_\_\_\_  
Assinatura do(a) requerente



Estado do Rio Grande do Sul

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO**

Rua Coronel Jorge Frantz, 675 - CEP 97900-000 - Fone: (55) 3359 4900 - www.cerrolargo.rs.gov.br

## ANEXO II

### MINUTA DE LAUDO TÉCNICO DESCRITIVO

1. Finalidade do laudo
  - 1.1. Nº ART/RRT
2. Dados do imóvel
  - 2.1. Endereço
  - 2.2. Proprietário
  - 2.3. Uso
  - 2.4. Área
3. Sistema construtivo
  - 3.1. Fundação
  - 3.2. Piso
  - 3.3. Paredes
  - 3.4. Revestimentos
  - 3.5. Forro
  - 3.6. Cobertura
  - 3.7. Aberturas
  - 3.8. Pintura
4. Instalações
  - 4.1. Hidrossanitárias
  - 4.2. Elétricas
5. Parecer técnico comprovando que a obra foi concluída até 60 (sessenta) dias após a publicação da Lei Municipal nº. ....../2017 e que a presente condições de segurança e habitabilidade, sendo que poderá ser apresentada declaração dos vizinhos.
6. Identificação e qualificação do responsável técnico
7. Local e data
8. Assinaturas