



**Município de Campo Bom  
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 037/2018, DE 10 DE ABRIL DE 2018**

Campo Bom/RS, 10 abril de 2018.

Colenda Câmara Municipal de Vereadores,  
Exmo. Senhor Presidente,

O presente Projeto de Lei visa reeditar o PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE e autorizar o município a receber compensação pecuniária por irregularidades, desde que não comprometam a salubridade, a segurança e a habitualidade.

O programa anterior, instituído pela Lei Municipal nº 4.100, de 11 de dezembro de 2013, e estendido pela Lei Municipal nº 4.534, de 13 de setembro de 2016, propiciou a regularização de 135 (cento e trinta e cinco) edificações, permitindo aos seus ocupantes maior tranquilidade e aliviando o Poder Executivo municipal de atividades fiscalizatórias repetitivas.

Diante da validade legal, já vencida, do instrumento legal que propiciava tal ação do Executivo municipal, impõe-se a edição de nova lei para procederem-se tais regularizações.

Assim, certo de contarmos com vossas compreensões, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

**LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,**  
Prefeito Municipal.

Ao Senhor

Vereador VICTOR FERNANDO DA SILVA SOUZA

PRESIDENTE da Câmara Municipal de Vereadores

NESTA CIDADE



**Município de Campo Bom  
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

**PROJETO DE LEI Nº 037/2018, DE 10 DE ABRIL DE 2018**

**REEDITA O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE, AUTORIZA A COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA AO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica reeditado, no Município de Campo Bom, o PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES - PRE, objetivando viabilizar a adequação, à legislação vigente, das edificações que estejam em desconformidade com a mesma e, nos termos desta Lei, permitir a compensação pecuniária.

**§ 1º.** O período de regularização das edificações ou de compensação pecuniária será de 12 (doze) meses contados da data da publicação desta Lei.

**§ 2º.** Decorrido o prazo previsto no § 1º deste art. 1º, sem regularização ou sem a compensação pecuniária pela irregularidade serão aplicadas as sanções administrativas previstas pela Lei Municipal nº 2.998, de 10 de outubro de 2006 e alterações posteriores, além de outras cabíveis em face de disposições do Código Civil brasileiro e Estatuto da Cidade.

**Art. 2º.** Poderão ser regularizadas ou compensadas pecuniariamente, observados os preceitos desta Lei, as edificações concluídas até a data da publicação desta Lei.

**§ 1º.** Para efeitos desta Lei, entende-se por “edificação concluída” aquela que esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica implantadas e em funcionamento, com as aberturas portando fechamento, e com a respectiva cobertura e contrapiso executados.

**§ 2º.** A demonstração da conclusão da edificação deverá ser realizada através de documentos, tais como, registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município, notas fiscais de serviços, ou outros meios lícitos

**§ 3º.** No caso de regularização de edificação, que exija o remembramento ou o desmembramento do lote sobre o qual estiver lançada, a regularização do solo deverá ser empreendida anteriormente a regularização da edificação.

**CAPÍTULO II  
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 3º.** Poderão ser objeto de regularização, as edificações concluídas que, possuindo condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade e moradia, apresentem as seguintes condições:



## Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

- I - recuo de ajardinamento até 50% (cinquenta por cento) inferior à totalidade do recuo devido;
- II – índice de aproveitamento ou taxa de ocupação do terreno, excedido em até 20% (vinte por cento) do permitido pelo Plano Diretor de Urbanização Municipal;
- III - vagas de estacionamento em número inferior em até 20% (vinte por cento) ao devido;
- IV - desrespeito à cota condominial privativa e/ou de uso comum, desde que autorizada e/ou aprovada pela Assembleia Geral do Condomínio, realizada nos termos da Convenção Condominial devidamente registrada no Ofício Imobiliário;
- V - lançadas em locais cujo zoneamento foi legalmente alterado, devidamente comprovado, podendo atingir os índices urbanísticos do zoneamento anterior.

**Art. 4º.** Não poderão ser objeto de regularização ou de opção pela compensação pecuniária, as edificações que:

- I – não possuam condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade e moradia;
- II - invadam logradouro público;
- III - estejam identificadas como de interesse de preservação nas suas diversas formas e tenham sido arquitetonicamente descaracterizadas;
- IV – estejam inseridas em áreas de preservação ou de interesse ambiental, nos moldes da legislação ambiental vigente;
- V – situem-se em áreas de risco, como tal definida na legislação;
- VI - estejam “*sub judice*” em decorrência de litígio relacionado à obras irregulares;
- VII - situem-se fora da zona urbana;
- VIII - afetem direitos de terceiros sem prévia e expressa autorização dos mesmos;
- IX - situadas na Zona Residencial I (ZR1);
- X - construídas em madeira – ressalvados telheiros - em locais em que são exigidas edificações em alvenaria;
- XI - localizadas em loteamentos irregulares;
- XII - construídas sobre faixas legalmente definidas como “*non edificaendi*”;
- XIII - construídas sobre recuos obrigatórios para prédios industriais, exceto para recuos de ajardinamento;
- XIV - obras edificadas em descumprimento ao Código Civil.

### CAPÍTULO III DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA

**Art. 5º.** A compensação pecuniária será autorizada, ao proprietário, que não procedendo à regularização da sua edificação, manifeste o interesse em remir a irregularidade edilícia, através de recolhimento de valores aos cofres municipais.

**Art. 6º.** O montante da compensação pecuniária será definido após a análise da edificação e a classificação das irregularidades nas seguintes graduações:

- I – **GRAVES:** em se tratando de desrespeito à Lei Municipal nº 422, de 20 de janeiro de 1977, que instituiu o Código de Edificações;



## Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

**II – GRAVÍSSIMAS:** em se tratando de desrespeito à Lei Municipal nº 2.988, 10 de outubro de 2006, que reestruturou o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.

§ 1º. O montante da compensação pecuniária será obtido aplicando-se a tabela constante do Anexo Único, desta lei.

§ 2º. No caso de dupla tipificação, a irregularidade gravíssima absorve a irregularidade grave, e a compensação pecuniária será acrescida em 10% (dez por cento) do montante pertinente fixado na Tabela constante do Anexo Único desta lei.

§ 3º. O pagamento da compensação pecuniária poderá ser feito em até 24 (vinte e quatro) parcelas, iguais, mensais e consecutivas.

§ 4º. Os proprietários de um único imóvel, cujo valor venal não ultrapasse 15.000 URMs (quinze mil Unidades de Referência Municipal), e que percebam renda mensal comprovada de até 2 (dois) salários mínimos, poderão reivindicar a redução da compensação pecuniária, taxas e multas incidentes, nos seguintes moldes:

- a) em 40% (quarenta por cento), no caso de pagamento parcelado;
- b) em 60% (sessenta por cento), no caso de pagamento a vista.

§ 5º. O parcelamento dos valores, poderá ser quitado em sua totalidade, com redução de 10% (dez por cento) do saldo devedor, a qualquer momento, desde que anterior ao prazo de 60 (sessenta) dias úteis da data do pagamento da última parcela.

§ 6º. O atraso no pagamento de qualquer parcela da compensação pecuniária ajustada, implicará na incidência de juros e multa nos termos do Código Tributário Municipal - Lei Municipal nº 2.397, de 30 de dezembro de 2002, e posteriores alterações.

§ 7º. A falta de pagamento de 02 (duas) parcelas consecutivas da compensação pecuniária implicará no cancelamento do ajuste feito com a Municipalidade, perdendo o proprietário do imóvel, em favor do Erário Municipal, a totalidade dos valores já pagos, e sujeitando-se as sanções administrativas previstas pela Lei Municipal 2.988, de 10 de outubro de 2006, e alterações posteriores, além de outras cabíveis em face de disposições do Código Civil brasileiro e Estatuto da Cidade.

### CAPÍTULO IV DA COMISSÃO ESPECIAL

**Art. 7º.** As ações previstas nesta Lei serão executadas e coordenadas por uma Comissão Especial, nomeada por Portaria do Prefeito Municipal, contando, no mínimo, com representantes da Secretaria Municipal de Finanças, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e do Departamento de Planejamento.



## Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

**Parágrafo único.** A comissão especial terá caráter transitório, com sua duração vinculada ao período de vigência do Programa, e os respectivos integrantes não receberão qualquer contraprestação pecuniária pela respectiva atuação.

**Art. 8º.** Compete à Comissão Especial:

- I – dar início ao processo administrativo nos termos do Capítulo V desta lei;
- II – receber os requerimentos de vistoria de edificações irregulares;
- II – receber os requerimentos dos interessados em ingressarem no programa de regularização ou pagarem a compensação;
- III – receber os autos de infração de irregularidade;
- IV – vistoriar os prédios e certificar, nos autos do processo administrativo, o atendimento ou não das correções das irregularidades declaradas ou constatadas;
- V – orientar aos requerentes sobre os procedimentos a serem adotados;
- VI – proceder ao enquadramento da irregularidade para fins de cálculo na Tabela de Compensação Pecuniária, constante do Anexo Único desta Lei;
- VII – certificar, nos autos, o atendimento das exigências legais de regularização ou de compensação pecuniária, com o fim de expedição da carta de habitação (HABITE-SE);

### CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO

**Art. 9º.** Constatada a existência de irregularidade em edificações, o Poder Público Municipal, através do setor competente, notificará o proprietário ou o ocupante do prédio para regularizar a edificação, concedendo um prazo de 60 (sessenta) dias para regularização.

**Parágrafo único.** A notificação deverá apontar as irregularidades e informar os procedimentos que deverão ser tomados para regularização.

**Art.10.** O notificado, dentro do prazo, do artigo anterior poderá:

- I – regularizar a edificação, requerendo, ao Prefeito Municipal, a vistoria para constatação;
- II – requerer ingresso no Programa de Regularização de Edificações – PRE;
- III – requerer o pagamento da compensação pecuniária.

**§ 1º.** Independentemente da notificação do Poder Público municipal, o proprietário de prédio irregular ou o seu representante legal, no prazo do “caput” do art. 9º, poderá apresentar pedido de vistoria para demonstrar a regularização, requerer ingresso no Programa (PRE), bem como o pagamento da compensação pecuniária.

**§ 2º.** Qualquer das hipóteses dos incisos I, II e III, deste artigo, será reunida em caderno processual administrativo, tendo como peça inicial a notificação lavrada pelo agente municipal que constatar a irregularidade ou o requerimento do proprietário de prédio irregular ou o seu representante legal para ingressar no Programa ou pagar a compensação pecuniária.



## **Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

**Art. 11.** O requerimento, em formulário próprio fornecido pela Prefeitura Municipal, para atender aos inc. I, II e III, do art. 10, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I** - inscrição no Cadastro Individual de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- II** – cópia do Contrato Social, atualizado, acompanhada do comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, se o imóvel pertencer à pessoa jurídica;
- III** - cópia atualizada da transcrição da Matrícula do imóvel no Ofício Imobiliário, comprovando o domínio do requerente sobre o bem;
- IV** - prova documental de que a edificação a ser regularizada estava concluída até a data da publicação desta Lei;
- V** - laudo atestando que a edificação possui condições de segurança, estabilidade, salubridade e moradia, firmada por profissional competente, e acompanhada de pertinente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado;
- VI** - cópia da liberação da edificação pelo Corpo de Bombeiros (Plano de Proteção Contra Incêndios – PPCI), quando devida;
- VII** - projeto arquitetônico da edificação, ou, croqui de planta, quando se tratar de edificação residencial unifamiliar.

**Art. 12.** Das decisões da Comissão caberá defesa escrita, com efeito suspensivo, ao Departamento de Planejamento, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da respectiva ciência pelo proprietário da edificação irregular.

**§ 1º.** Mantida, pelo Departamento de Planejamento, a decisão da Comissão, o proprietário da edificação irregular poderá interpor recurso perante o Prefeito Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da respectiva ciência, em petição escrita e regularmente protocolada;

**§ 2º.** As decisões da defesa, como do recurso, deverão ser exaradas em até 15 (quinze) dias;

**§ 3º.** Todos os documentos de defesa do contribuinte comporão os autos do processo administrativo originário.

### **CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 13.** Atendidas as medidas de regularização ou quitado o valor da compensação, a requerimento do proprietário ou seu representante legal, devidamente habilitado, será expedido a carta de habitação – “HABITE-SE” ou a certidão narrativa.

**Art. 14.** A regularização de edificação, nos termos desta Lei, não dispensa o respectivo proprietário do recolhimento das taxas e impostos incidentes, e legalmente previstos para a liberação de qualquer edificação no território municipal.

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei por Decreto.



**Município de Campo Bom**  
**Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

**Art. 16.** As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,  
Prefeito Municipal.



**Município de Campo Bom  
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

**ANEXO ÚNICO AO PL nº 037/2018, DE 10 DE ABRIL DE 2018.**

**TABELA DE COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA**

CARACTERIZAÇÃO DA ZONA	GRADAÇÃO DA IRREGULARIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO	COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA (URM - Unidades de Referência Municipal)
<b>ZONA INDUSTRIAL (ZI)</b>	GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,8 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,9 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,7 URMs</b>
	GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 2.988/2006)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>6% (seis por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,8 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>7% (sete por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,9 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>8% (oito por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,7 URMs</b>
<b>ZONA COMERCIAL (ZC)</b>	GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>1,0 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,9 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,8 URMs</b>
	GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 2.988/2006)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>6% (seis por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>1,0 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>7% (sete por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,9 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>8% (oito por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,8 URMs</b>

(Continua...)





**Município de Campo Bom**  
**Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

(CONTINUA)...

CARACTERIZAÇÃO DA ZONA	GRADAÇÃO DA IRREGULARIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO	COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA (URM - Unidades de Referência Municipal)
<b>ZONA MISTA (ZM)</b>	GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento= <b>0,8 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	
		INDUSTRIAL	
	GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 2.988/2006)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>6% (seis por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento= <b>0,8 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>7% (sete por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento= <b>0,8 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>8% (sete por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento= <b>0,8 URMs</b>
<b>ZONA RESIDENCIAL (ZR)</b>	GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento= <b>0,6 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,8 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>5% (cinco por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,9 URMs</b>
	GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 2.988/2006)	RESIDENCIAL	1.000 URMs X Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>6% (seis por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento= <b>0,6 URMs</b>
		COMERCIAL OU SERVIÇOS	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>7% (sete por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,8 URMs</b>
		INDUSTRIAL	1.000 URMs x Área Total da Edificação a ser regularizada x <b>8% (oito por cento)</b> x Coeficiente de Zoneamento = <b>0,9 URMs</b>

(FIM DA TABELA).