



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

**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 047, DE 19 DE JULHO DE 2023.**

Ao Excelentíssimo Senhor  
Vereador JERRI MORAES  
PRESIDENTE da Câmara Municipal de Vereadores  
NESTA CIDADE

Colenda Câmara Municipal de Vereadores,  
Excelentíssimo 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 4.762, de 24 de abril de 2018, possibilitou que muitos imóveis com irregularidades consolidadas fossem regularizados no Município de Campo Bom, trazendo tranquilidade para os proprietários além de promover a regularização cadastral e a consequente arrecadação para o município, por meio de recolhimento das taxas protocolares, impostos (ISSQN e IPTU) e compensação pecuniária pertinente a metragem de construção a regularizar.

Entretanto, com a atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município, reestruturado através da Lei municipal nº 5.329, de 30 de agosto de 2022, tornou-se necessária a atualização do Programa de Regularização de Edificações vigente até então, devido as mudanças promovidas na Legislação Municipal no tocante ao regramento de aprovação de projetos de construção e de regularizações de obras já edificadas.

O presente projeto além de atualizar o programa às mudanças na legislação trouxe também uma redução no valor das compensações pecuniárias que haviam sofrido uma correção acentuada devido ao aumento vertiginoso dos índices de reajuste nos últimos anos.

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

Atenciosamente,

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,  
Prefeito Municipal.



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

**PROJETO DE LEI Nº 047, DE 19 DE JULHO DE 2023.**

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

**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.

**Art. 2º.** Poderão ser regularizadas ou compensadas pecuniariamente, observados os preceitos desta Lei, as edificações concluídas até 31 de dezembro de 2018.

**§ 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. Os quais serão verificados pela Comissão Especial conforme artigo 7º desta lei.

**§ 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.

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

- 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 para uso residencial e industrial e para os demais usos em até 100% (cem por cento);
- III - vagas de estacionamento em desconformidade com o PDDT - Lei Municipal nº 5.329 de 30 de agosto de 2022;
- IV - Construções em ZR1 de uso transitório (garagens, quiosques, guaritas);
- V - 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;
- VI - lançadas em locais cujo zoneamento foi legalmente alterado, devidamente comprovado, podendo atingir os índices urbanísticos do zoneamento anterior.



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

**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 - construídas em madeira - ressalvados telheiros - em locais em que são exigidas edificações em alvenaria;
- X - localizadas em loteamentos irregulares;
- XI - construídas sobre faixas legalmente definidas como "non edificaendi";
- XII - construídas sobre recuos obrigatórios para prédios industriais, exceto para recuos de ajardinamento;
- XIII - edificadas em ZR1, com exceção daquelas previstas no Art.3º - inciso IV.
- XIII - obras edificadas em descumprimento ao Código Civil.

**Art. 5º.** A compensação pecuniária será autorizada, ao proprietário, que manifeste o interesse em remir a irregularidade edilícia, conforme preceitos desta lei, 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 gradações:

- I - GRAVES: em se tratando de desrespeito à Lei Municipal nº 422 de 20 de janeiro de 1977, que instituiu o Código de Edificações;
- II - GRAVÍSSIMAS: em se tratando de desrespeito à Lei Municipal nº 5.329 de 30 de agosto de 2022, 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.** No caso do índice de aproveitamento ou taxa de ocupação do terreno, excedido em até 100% (cem por cento) para usos não residenciais, a compensação pecuniária será acrescida em 20% (dez por cento) do montante pertinente fixado na Tabela constante do Anexo Único desta Lei.

**§ 4º.** O pagamento da compensação pecuniária poderá ser feito em até 24 (vinte e quatro) parcelas,



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

iguais, mensais e consecutivas não inferior a 20 (vinte) URM's.

**§ 5º.** Os proprietários de um único imóvel, cujo valor venal não ultrapasse 15.000 URM's (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 à vista.

**§ 6º.** 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.

**§ 7º.** 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.

**§ 8º.** O pagamento à vista do valor devido a título de compensação será reduzido em 20% (vinte por cento).

**§ 9º.** Os proprietários que possuem processo de regularização PRE aprovado, não finalizado ou em andamento, de edições anteriores do programa, com pagamento parcial da compensação pecuniária, caso optarem por reencaminhar o projeto nos novos moldes, conforme a presente lei, poderão utilizar o valor pago para abatimento do valor da multa pecuniária de acordo com a tabela do programa atual.

**§ 10.** A Fiscalização Municipal poderá proceder o lançamento de ofício da Compensação Pecuniária sempre que possuir os elementos necessários e suficientes para o seu lançamento. Podendo exigir o seu pagamento e inscrição em Dívida Ativa conforme o previsto na Legislação Municipal.

**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.

**Parágrafo único.** A comissão especial terá caráter transitório e os respectivos integrantes não receberão qualquer contraprestação pecuniária pela respectiva atuação.

**Art. 8º.** Independentemente de notificação da Fiscalização Municipal, o proprietário de prédio irregular ou o seu representante legal, poderá requerer ingresso no Programa (PRE), bem como o pagamento da compensação pecuniária.

**Art. 9º.** O requerimento, em formulário próprio fornecido pela Prefeitura Municipal, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - cópia atualizada da transcrição da Matrícula do imóvel no Ofício Imobiliário, comprovando o domínio do requerente sobre o bem;
- II - prova documental de que a edificação a ser regularizada estava concluída até a data da conforme artigo 2º desta Lei;



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

III - 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;

IV - cópia da liberação da edificação pelo Corpo de Bombeiros (Plano de Proteção Contra Incêndios - PPCI), quando devida;

V - projeto arquitetônico da edificação, ou, croqui de planta, quando se tratar de edificação residencial unifamiliar.

**Art. 10.** 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 de Lotação do imóvel.

**Art. 11.** 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. 12.** O Poder Executivo Municipal, caso necessário, regulamentará esta Lei por decreto.

**Art. 13.** As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

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

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPO BOM, 19 de julho de 2023.**

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,  
Prefeito Municipal.



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

**PROJETO DE LEI Nº 047, DE 19 DE JULHO DE 2023.**  
**ANEXO ÚNICO.**

**Tabela 1 – Fixação dos coeficientes de cálculo da compensação pecuniária:**

ESPÉCIE DE IRREGULARIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ZONA	COEFICIENTE
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	ZI	0,8
	Comercial ou Serviços		0,9
	Industrial		0,7
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	ZI	0,8
	Comercial ou Serviços		0,9
	Industrial		0,7
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	ZC	1,0
	Comercial ou Serviços		0,9
	Industrial		0,8
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial		1,0
	Comercial ou Serviços		0,9
	Industrial		0,8
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	ZM	0,8
	Comercial ou Serviços		0,8
	Industrial		0,8
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	ZM	0,8
	Comercial ou Serviços		0,8
	Industrial		0,8
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	ZR	0,6
	Comercial ou Serviços		0,8
	Industrial		0,9
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial		0,6
	Comercial ou Serviços		0,8
	Industrial		0,9

**Tabela 2 – Demonstrativo de cálculo da compensação pecuniária:**

TABELA DE CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA DEVIDA, DENTRO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES - P R E							
ESPÉCIE DE IRREGULARIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO	CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA					
		QUANTIDADE E BASE DE URMS DEVIDAS	ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO A SER REGULARIZADA (em m²)	PERCENTUAL DE MULTIPLICAÇÃO	ZONA URBANA, cf. Lei Municipal nº 5.329/2023	COEFICIENTE DE ZONEAMENTO	VALOR TOTAL DEVIDO (em URMs)
GRAVE (Lei Municipal 422/1977)	Residencial	600	"x" m²	5 %		0,8	"x" URMs
	Comercial ou Serviços	600	"x" m²	5 %		0,9	"x" URMs



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

	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %	ZI (Zona Industrial)	0,7	"x" URM's
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	6 %		0,8	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	7 %		0,9	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	8 %		0,7	"x" URM's
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %	ZC (Zona Comercial)	1,0	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %		0,9	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %		0,8	"x" URM's
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	6 %		1,0	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	7 %		0,9	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	8 %		0,8	"x" URM's
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %	ZM (Zona Mista)	0,8	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %		0,8	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %		0,8	"x" URM's
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	6 %		0,8	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	7 %		0,8	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	8 %		0,8	"x" URM's
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %	ZR (Zonas Residenciais 2 e 3)	0,6	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %		0,8	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	5 %		0,9	"x" URM's
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	6 %		0,6	"x" URM's
	Comercial ou Serviços	600	"x" m <sup>2</sup>	7 %		0,8	"x" URM's
	Industrial	600	"x" m <sup>2</sup>	8 %		0,9	"x" URM's
GRAVE (Lei Municipal nº 422/1977)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	20%	ZR1 (Zona Residencial1)	1,0	"x" URM's
GRAVÍSSIMA (Lei Municipal nº 5.329/2023)	Residencial	600	"x" m <sup>2</sup>	20%		1,0	"x" URM's