



LEI MUNICIPAL N° 1.531 DE 15 DE ABRIL DE 2021

"Institui o Programa de Regularização Arquitetônica no Município de Nova Roma do Sul e dá outras providências."

DOUGLAS FÁVERO PASUCH, Prefeito Municipal de Nova Roma do Sul (RS) em exercício, usando das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço a saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

DO PROGRAMA NOVA ROMA DO SUL LEGAL

Art. 1º. Fica instituído o Programa Nova Roma Legal, que tem como objetivo a regularização de construções edificadas e de reformas já consolidadas em edificações anteriores ao ano de 2007.

Art. 2º. Considera-se, para fins do disposto na presente Lei, como legislação urbanística aplicável a Lei Municipal n° 1.179, de 31 de maio de 2012, que institui o Plano Diretor Municipal, e suas alterações pela Lei Municipal n° 1.443 de 28 de dezembro de 2018.

Capítulo II

DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO

Seção I

Das Condições Gerais

Art. 3º Considera-se apta à regularização administrativa a edificação que atender aos seguintes requisitos:

I- estar identificada em imagem aérea ou do Google Earth, concluída no ano de 2007, documento a ser apresentado ao Departamento de Engenharia e Projetos da Secretaria



Municipal do Planejamento, Turismo e Desenvolvimento Econômico;

II- observar as diretrizes viárias previstas na legislação urbanística aplicável, observado o disposto no art. 6º;

III- a(s) atividade(s) a ser(em) regularizada(s) deverá(ão) ser permitida(s) pelo zoneamento estabelecido pela legislação urbanística aplicável, observado o disposto no parágrafo único do art. 6º;

IV- obedecer à Legislação Federal e Estadual pertinente;

V- possuir título de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e

VI- não possuir dívida ativa quanto ao Imposto sobre a Propriedade Predial e territorial Urbana (IPTU) ou quanto ao Imposto Territorial Rural (ITR).

§1º Atendido ao disposto no inciso III deste artigo, as edificações de que trata a presente Lei ficam aptas à regularização, ainda que não atendam às demais exigências previstas na legislação urbanística aplicável e/ou no Código de Obras vigente.

§2º Os imóveis situados em Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Zona de Expansão Urbana (ZEU) deverão ter análise e parecer da Comissão de Análise Urbana, instituída pela Lei Municipal nº1179 de 31 de maio de 2012, excetuando-se os imóveis localizados em Áreas de Preservação Permanente (APPs), os quais não serão passíveis de regularização.

Seção II

Das Condições Excepcionais

Art. 4º Poderão ser regularizadas, excepcionalmente:

I- as edificações que se encontram sobre previsão de alargamento viário, mediante Termo de Compromisso, cujo modelo consta do Anexo I desta Lei, e procedimento regrado por Instrução Normativa específica;



II- as edificações que se encontram sobre o sistema viário, desde que as mesmas absorvam somente parte do passeio público, restando, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) entre a edificação e o meio-fio, sendo estes casos avaliados individualmente, considerando alinhamentos adjacentes consolidados; e

III- as edificações cujas sacadas e balanços incidam sobre o passeio público, desde que estejam a uma altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

Parágrafo Único: As edificações regularizadas nas condições estabelecidas no caput não poderão sofrer alterações arquitetônicas, exceto as reformas e manutenções que independam de aprovação de projeto, por interesse público justificado ou por força de tombamento.

Capítulo III

DOS ENCAMINHAMENTOS DAS SOLICITAÇÕES

Art. 5º Atendidos os requisitos exigíveis, conforme o estabelecido nas seções anteriores, será informado o expediente administrativo, mediante encaminhamento da documentação necessária.

Art. 6º A formação do expediente administrativo somente será possível com a prévia aprovação e emissão do Declaração Municipal de Informações Urbanísticas (DMIU), devendo estar dentro da validade legalmente prevista.

Parágrafo Único: A análise técnica quanto às atividades permitidas, zoneamento e diretrizes viárias ocorrerá conforme legislação urbanística indicada no DMIU.

Art. 7º Compõem a documentação mínima necessária para a abertura do expediente administrativo, conforme art. 5º:



I- requerimento firmado pelo(s) proprietário(s), solicitando a regularização da(s) edificação(ões) constante(s) sobre o lote;

II- croqui de Situação / Localização, em arquivo digital de formato ".jpg" ou ".jpeg", contendo:

- a) número de lote e quadra;
- b) medidas do lote e da edificação;
- c) distâncias da edificação às divisas e alinhamentos;
- d) indicação de Norte;
- e) vias com denominação oficial e largura, e
- f) indicação de existência de redes públicas de drenagem pluvial que passem sob o lote, caso houver.

III- título de propriedade do imóvel, emitido pelo Registro Imobiliário competente, válido até 6 (seis) meses a partir de sua emissão;

IV- Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), emitido pelo órgão profissional competente, devidamente firmado, e

V- comprovante de identificação do(s) proprietário(s), podendo ser:

a) para pessoas físicas: cédula de identidade emitida por órgão de segurança competente ou por entidade de classe, carteira nacional de habilitação, carteira de trabalho e previdência social, ou qualquer documento oficialmente emitido em que conste assinatura e fotografia; ou

b) para pessoas jurídicas: cópia de contrato ou estatuto social da empresa, acompanhada de cópia de identidade do representante legalmente constituída.

Parágrafo Único: Além dos obrigatórios, outros documentos comprobatórios e informações complementares poderão ser exigidos previamente ao encaminhamento do processo administrativo para análise técnica, ou mesmo enquanto esta ocorrer.

Art. 8º Nos casos em que exista, no mesmo lote, mais de uma edificação, e pertencendo as edificações a diferentes proprietários, é admitida a regularização de cada edificação,



desde que averbadas e delimitadas na matrícula as frações ideais correspondentes a cada proprietário.

Art. 9º Será permitida a regularização das edificações visualizadas em seu contorno, sendo desnecessária a visualização detalhada em caso de regularização parcial, podendo ser utilizado pelos analistas do Município o visualizador fornecido pelo Google Earth, para análise e comprovação da existência da edificação.

Art. 10. As trocas de uso serão admitidas mediante apresentação de comprovação da atividade anterior a 2007.

Parágrafo Único: Serão admitidos para comprovação da atividade, desde que possuam data anterior a 2007 e endereço correspondente ao lote em questão:

I- alvarás expedidos pela Prefeitura Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros;

II- certidões previamente emitidas pelo Município, e

III- contratos de locação, contas ou notas fiscais.

Capítulo IV **DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 11. Para os fins a que trata a presente Lei, será cobrada taxa de regularização, calculada a partir do total de metros quadrados de área irregularmente construída, aplicando-se a seguinte fórmula:

Valor (URM) = $A_i \times i$, sendo:

A_i = área irregular construída (em m^2)

I = índice de proporcionalidade (em URM)

§1º Independentemente da atividade, será utilizado o índice de proporcionalidade igual a 3 (três) unidades de referência municipal (URM).



§2º Edificações habitacionais unifamiliares irregulares com área total de até 70,00m² (setenta metros quadrados) utilizarão índice de proporcionalidade igual a zero.

§3º As edificações regularizadas enquadradas no art. 4º, independentemente da atividade, utilizarão o índice de proporcionalidade igual a 10 (dez) unidades de referência municipal (URM) sobre a parcela de área que incidir sobre a previsão de alargamento da via ou extrapolar o alinhamento viário.

Capítulo V **DOS RECURSOS PROVENIENTES DA REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA**

Art. 12. Os recursos provenientes da regularização arquitetônica serão destinados à Secretaria Municipal do Planejamento, Turismo e Desenvolvimento Econômico.

Art. 13. Os recursos serão administrados por Conselho, nomeado pelo Prefeito Municipal, nos termos da Lei Municipal nº 1482, de 28 de fevereiro de 2020, que institui o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Natural de Nova Roma do Sul (COMPHACN), através de conta específica do respectivo fundo.

Capítulo VI **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 14. Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento, Turismo e Desenvolvimento Econômico, a operacionalização Programa Nova Roma do Sul Legal, pelo Departamento de Engenharia e Projetos.

Art. 15. Para as edificações regularizadas por esta Lei, é obrigatória a ligação com a rede separadora absoluta de esgotamento sanitário existente, caso o lote seja por ela atendido.

§1º Os lotes que não forem atendidos por rede separadora absoluta de esgotamento sanitário, deverão ter sistema



individual de tratamento de esgoto e quando da sua implantação da rede separadora absoluta, deverão realizar a ligação, conforme orientação do órgão competente.

§2º As regularizações aprovadas pelas Leis Municipais nº 1191, de 01 de março de 2013, e nº 1350, de 24 de novembro de 2016, não necessitam termo de vistoria do CORSAN para o pedido da Certidão de Habite-se, uma vez que o documento não era exigido nas referidas Leis.

§3º As regularizações aprovadas pelas as Leis Municipais nº 1191, de 01 de março de 2013, e nº 1350, de 24 de novembro de 2016, deverão atender ao disposto no caput.

Art. 16. O Município de Nova Roma do Sul, por meio dos setores competentes, tomará as providências necessárias para a tramitação dos processos administrativos que visem as regularizações previstas nesta Lei.

Parágrafo Único: Dentre as medidas a serem tomadas, caberá à Secretaria Municipal do Planejamento, Turismo e Desenvolvimento Econômico a promoção do suporte técnico necessário para o correto funcionamento desta Lei, bem como a disponibilização das informações e orientações necessárias.

Art. 17. Revogam-se as Leis Municipais nº 1.191, de 01 de março de 2013, e nº 1.350, de 24 de novembro de 2016.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Nova Roma do Sul, em 15 de abril de 2021.

DOUGLAS FAVERO PASUCH
Prefeito Municipal



ANEXO I

TERMO DE COMPROMISSO PARA EMISSÃO DE CERTIDÃO DE HABITE-SE PARA REGULARIZAÇÃO APROVADA PELO PROGRAMA NOVA ROMA DO SUL LEGAL

<NOME_PROPRIETÁRIO>, <nacionalidade>, <estado_civil>, <profissão>, inscrito no CPF sob nº<número_CPF>, inscrito no RG sob nº<número_RG>, residente e domiciliado à <endereço>, <número_predial>, <complemento>, <bairro>, <cidade>, <estado>; <NOME_RT>, <nacionalidade>, <estado_civil>, <profissão>, inscrito no CPF sob nº<número_CPF>, inscrito no RG sob nº<número_RG>, inscrito no <nome_conselho> sob o nº<número_cadastro>, profissional responsável pelos levantamentos e informações técnicas constantes no processo administrativo nº <número_processo>, que aprovou regularização arquitetônica pelo Programa Nova Roma do Sul Legal, conforme inciso I, do art. 4º, da Lei municipal nºnnnn de dd de mmmmm de 2021, o qual identifica(m) a(s) área(s) edificada(s) sobre previsão de alargamento viário, doravante denominados somente como **COMPROMITENTES**, resolvem de forma livre e espontânea, firmar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, com o município de **NOVA ROMA DO SUL**, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 91.110.296/0001-59, neste ato representado pelo(a) Secretário(a) Municipal de Planejamento, Turismo e Desenvolvimento Econômico, o(a) sr(a). <nome_Secretário>, todos infrassignatários, nos seguintes termos:

1º- O **COMPROMITENTE** <nome_proprietário> é proprietário do imóvel objeto da Matrícula nº<número_matrícula>, inscrita no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Antonio Prado, Rio Grande do Sul, com a seguinte descrição:

<descrição_imóvel >

2º- Os **COMPROMITENTES** buscam a regularização de edificação existente sobre o imóvel anteriormente descrito, caracterizada como <descrição_edificação>, com área total a regularizar de <área_NRS_Legal>.

3º- Os **COMPROMITENTES** declaram ciência da existência de previsão de alargamento viário da <nome_via_pública>, a qual possui, atualmente a largura de <largura_via> e cuja largura final é de



<previsão_alargamento>, conforme a Lei Municipal nº 1179, de 31 de maio de 2012, que institui o Plano Diretor Municipal, e suas alterações pela Lei Municipal nº1443 de 28 de dezembro de 2018, que institui o Plano Diretor de Nova Roma do Sul.

4º- Declaram, também, os **COMPROMITENTES** ciência de que a benfeitoria objeto da regularização arquitetônica pelo Programa Nova Roma do Sul Legal encontra-se <totalmente/parcialmente> sobre a previsão de alargamento viário antes mencionada, bem como sobre afastamento frontal previsto.

5º- Que, cientes da irregularidade da edificação frente às diretrizes previstas no Plano Diretor, firmam o presente **TERMO DE COMPROMISSO** com o **MUNICÍPIO**, visando a expedição da Certidão de Habite-se, a qual será emitida condicionada ao atendimento das seguintes condições:

I - Os **COMPROMITENTES**, cientes das disposições dos itens acima, 3º e 4º obtêm a regularização pelo Programa Nova Roma do Sul Legal limitada tão somente à edificação consolidada existente, conforme indicado no formulário de aprovação, comprometendo-se a não realizar qualquer nova benfeitoria nas áreas delimitadas como previsão de alargamento viário ou afastamento frontal;

II- O **COMPROMITENTE** <nome_proprietário> compromete-se a remover totalmente as benfeitorias edificadas sobre a faixa de alargamento viário e da área correspondente ao afastamento frontal decorrente, as suas exclusivas expensas, sem qualquer ônus ao **MUNICÍPIO**, no prazo de <prazo_dias> dias, a contar da notificação cientificando-so do interesse público na execução da previsão viária;

III- O **COMPROMITENTE** <nome_proprietário> manifesta, desde já, que renuncia a toda e qualquer indenização referente a remoção de benfeitorias existentes sobre a faixa de previsão de alargamento viário e correspondente afastamento frontal, as quais serão removidas as suas exclusivas expensas, conforme cláusula supra;

IV- Os **COMPROMITENTES** manifestam e declaram ciência de que as condições deste TERMO constarão expressamente na Certidão de Habite-se expedido, condicionada sua validade à averbação de seus termos no título de propriedade, junto ao Serviço Registral Imobiliário competente, de forma imediata, promovendo a



publicidade dos atos aqui descritos e cientificando eventuais adquirentes do bem acerca das obrigações assumidas perante a municipalidade;

V- A não averbação da Certidão de Habite-se e dos termos que condicionaram sua expedição ensejará a tomada de ações administrativas por parte do **MUNICÍPIO**, com vistas a sua retificação ou cassação, a qualquer momento, estando sujeita às mesmas condições da Certidão de Habite-se Total regularmente emitida, bem como as restrições indicadas em seu teor e as situações supervenientes de caráter técnico, legal ou no interesse da Administração;

6º- O **MUNICÍPIO**, através do Departamento de Fiscalização de Obras e Posturas da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, poderá a qualquer tempo, por ato de ofício ou através de denúncia, realizar a fiscalização do cumprimento das obrigações, sob pena de aplicação das sanções previstas na cláusula supra, sem prejuízo de ajuizamento das sanções civis ou penais cabíveis.

7º- O cumprimento das obrigações assumidas por meio do presente **TERMO DE COMPROMISSO** não dispensa os **COMPROMITENTES** de satisfazerem quaisquer outras exigências previstas na legislação federal, estadual ou municipal aplicáveis ao caso.

Nova Roma do Sul, dd de mmmmmmm de 20aa.

COMPROMITENTES :

<nome_proprietário>

<responsável_técnico>

MUNICÍPIO:

<nome_Secretário>

Secretaria Municipal Planejamento, Turismo e Desenvolvimento
Econômico

pelo Município de Nova Roma do Sul