



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 70,00m<sup>2</sup> (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 expensa, 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