PROJETO DE LEI Nº 421, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2026.

Institui o Programa de Regularização de Edificações no âmbito do Município de Veranópolis.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações, no âmbito do território do Município de Veranópolis, para a adequação ao disposto na Lei Municipal nº 7.577, de 22 de dezembro de 2020 (Plano Diretor Municipal) e na Lei Municipal nº 1.687, de 1980 (Código de Obras do Município de Veranópolis, atualizado).

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas em desacordo com a Lei Municipal nº 7.577, de 2020 (Plano Diretor Municipal) e/ou com a Lei Municipal nº 1.687, de 1980 (Código de Obras), desde que concluídas até 30 de abril de 2022 e que apresentem condições mínimas de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade, e que não impliquem impacto negativo definitivo à cidade.

§ 1º Entende-se por edificações concluídas aquelas comprovadamente existentes na data-limite referida no caput deste artigo, mediante documentos comprobatórios que contenham o período da construção, registros no banco de dados do Município de Veranópolis ou levantamento aerofotogramétrico disponível.

§ 2º As condições mínimas referidas no caput deste artigo deverão ser comprovadas no processo de regularização.

§ 3º O Poder Executivo Municipal deverá exigir as adequações necessárias para garantir as condições mínimas referidas no caput, bem como obras de acessibilidade, conforme normas vigentes, nas edificações de uso público, comerciais e industriais.

Art. 3º As edificações, quando regularizadas na forma da presente Lei, permitirão a expedição de habite-se, desde que atendidos os demais requisitos previstos nesta Lei.

Art. 4º São passíveis de regularização as edificações:

I - destinadas:

a) às residências unifamiliares ou multifamiliares, inclusive os acréscimos e reformas nelas executados;

b) a atividades não residenciais, os acréscimos e reformas nelas executados.

II - que estejam em conformidade com a legislação ambiental;

III - que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no Ofício de Registro de Imóveis.

IV - situadas em parcelamento do solo aprovado.

V - em conformidade com Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização as edificações:

I - cujos lotes estiverem em áreas de risco definidas pelos órgãos oficiais competentes ou pela Defesa Civil, ou estiverem em Área de Preservação Permanente (APP), conforme as legislações afetas à área ambiental, ou estiverem em áreas mapeadas como atingidas por inundações, alagamentos ou movimentos de massa, ressalvado o disposto no art. 18 desta Lei e os casos em que exista legislação específica.

II - que estiverem localizadas sobre recuo do sistema viário ou sobre alinhamento, nos termos da Lei Municipal nº 7.577, de 2020 (Plano Diretor Municipal), ou sobre logradouro público com previsão de alargamento viário nessa mesma Lei;

III - que estiverem sobre áreas de domínio público;

IV - que estiverem localizadas sobre faixa non aedificandi de qualquer natureza;

V - que causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;

VI - que possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos, mediante laudo técnico;

VII - que tenham sido embargadas após a data da publicação desta Lei;

VIII - que tenham sido concluídas após 30 de abril de 2022, ressalvado o disposto no art. 18;

IX - que estejam edificadas sobre mais de um lote.

Para verificar a autenticidade, acesse: https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar - com a chave: EQQBUWT57Z9J1EX

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se logradouro público oficializado as vias de trânsito que se originaram de processo de regularização fundiária, de processo de parcelamento do solo e vias de uso público já consolidadas, observadas as disposições pertinentes na Lei Municipal nº 7.577, de 2020 (Plano Diretor Municipal).

§ 2º Quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, o responsável técnico deverá atestar a data de sua execução, considerando vãos, portas, janelas e congêneres, conforme modelo no anexo II.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior também nos casos de varandas, terraços, sacadas e escadas edificados a menos de 1,50 m da divisa.

CAPÍTULO II
DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Fica instituída a taxa de regularização, que os proprietários pagarão à Municipalidade conforme os critérios abaixo definidos, calculados sobre o Valor de Referência do Município (VRM) vigente na data do requerimento: 1º As edificações irregulares existentes no Município, executadas sem a prévia obtenção do competente alvará de licença ou em desacordo com o projeto aprovado, sujeitam-se, para fins de regularização, à incidência das taxas e demais tributos municipais previstos no Código Tributário Municipal de Veranópolis, calculados como se de obra nova se tratasse.

§ 1º Fica isenta do pagamento da taxa de regularização a edificação cuja área total construída seja igual ou inferior a 20 m² (vinte metros quadrados).

§ 2º A isenção de que trata o § 2º fica limitada às edificações irregulares cuja área total construída, somadas todas as edificações irregulares existentes em um mesmo lote ou unidade imobiliária, seja igual ou inferior a 20 m² (vinte metros quadrados).

§ 3º Para os fins do disposto no § 3º, as áreas de todas as edificações irregulares identificadas no lote ou unidade imobiliária serão somadas, ainda que edificadas em momentos distintos, em corpos distintos ou sob registros distintos, não sendo admitido o cômputo individualizado por edificação para fins de enquadramento na isenção.

§ 4º Atingido o somatório de área superior a 20 m² (vinte metros quadrados), a incidência das taxas recairá sobre a área total das edificações irregulares somadas, sem qualquer dedução, fração de isenção ou proporcionalidade.

§ 5º Além dos valores referidos no caput, o interessado deverá recolher a taxa de expediente e a taxa de habite-se, quando incidentes, nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 6º O valor da taxa apurado na data do requerimento será mantido para todo o curso do processo, não sendo atualizado em razão de alteração superveniente do VRM durante a análise.

§ 7º Além dos valores referidos, o interessado deverá recolher a taxa de expediente e a taxa de habite-se, quando incidentes, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 7º As edificações que, na data do protocolo do requerimento de regularização, já se encontrarem efetivamente dotadas dos itens de que trata este artigo farão jus ao desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa de regularização prevista no art. 6º desta Lei, observadas as disposições seguintes.

§ 1º Os itens abaixo são aplicáveis para fins de incidência do desconto previsto neste artigo:

I - reservatório de captação e armazenamento de águas pluviais, com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros, destinado a uso não potável;

II - sistema de geração de energia solar fotovoltaica, com potência instalada mínima de 1 kWp (um quilowatt-pico), ou sistema de aquecimento solar de água, com coletores e reservatório térmico instalados;

III - dispositivo de acessibilidade no passeio público, assim entendidos a faixa de circulação livre de obstáculos, o piso tátil direcional e de alerta e o rebaixamento de guia com rampa, executados conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes.

IV - Outras soluções a serem avaliadas pelo setor técnico, que possuam soluções de cunho ambiental, de inclusão, de acessibilidade ou infraestrutura pública.

§ 2º A fruição do desconto fica condicionada à comprovação, pelo interessado, de que o sistema já se encontrava instalado e em funcionamento na data do protocolo do requerimento de regularização, mediante:

I - registro fotográfico georreferenciado, contendo, de forma legível e verificável na própria imagem, as coordenadas de localização, a data e a hora da captura;

Para verificar a autenticidade, acesse: https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar - com a chave: EQQBUWT57Z9J1EX

II - declaração do proprietário ou responsável técnico quanto à data de instalação, sob as penas da lei;

III - documentação complementar, quando existente, apta a demonstrar a aquisição e a instalação dos equipamentos, tais como nota fiscal, contrato de prestação de serviço ou termo de entrega.

§ 3º O registro fotográfico de que trata o inciso I deverá abranger o sistema completo, de modo a permitir a identificação inequívoca do equipamento, da sua vinculação à edificação objeto da regularização e da sua relação com o imóvel, não sendo admitidas imagens genéricas, editadas, sem metadados ou desacompanhadas dos elementos de localização e data.

§ 4º A data constante dos metadados da imagem será confrontada com a data do protocolo. Constatada instalação posterior ao requerimento, ou indícios de adulteração do registro, o desconto será negado, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

§ 5º Quando o imóvel possuir mais de uma edificação irregular, o desconto incidirá uma única vez, calculado sobre o valor total da taxa de regularização resultante do somatório das áreas irregulares de que trata o art. 6º, vedado o cômputo cumulativo por edificação, por sistema ou por unidade.

§ 6º O desconto de que trata este artigo não é cumulativo com qualquer outro benefício, redução ou isenção prevista nesta Lei, aplicando-se sobre o valor da taxa já calculado na forma do art. 6º.

§ 7º A avaliação da suficiência técnica e da conformidade dos sistemas compete ao setor técnico municipal, que poderá, mediante decisão fundamentada, indeferir o desconto, bem como exigir vistoria presencial, documentação adicional ou laudo de profissional habilitado.

§ 8º O interessado que optar pelo desconto, deverá apresentar o registro fotográfico no ato do protocolo do requerimento, antes do início da análise. Caso não haja manifestação, a taxa será cobrada sem descontos.

Art. 8º É isento do pagamento da taxa de regularização referida no art. 6º:

I - o imóvel pertencente a sociedade civil sem fins lucrativos, destinado ao exercício de atividades culturais, recreativas ou esportivas registradas na respectiva federação;

II - o imóvel pertencente a pessoa com doença grave, nos termos da Lei 7.713/1988 ou pessoa com deficiência, nos termos da Lei 13.146/2015;

III - o imóvel pertencente a pessoa com deficiência física e/ou mental, com incapacidade para o trabalho;

IV - o imóvel pertencente a pessoa cuja renda mensal familiar não seja superior a 03 (três) salários mínimos nacionais, vigentes na data do requerimento, limitado a uma única unidade residencial por família.

CAPÍTULO III
DOS LEGITIMADOS

Art. 9º São legítimos para requerer a regularização:

I - o proprietário do imóvel, perante a matrícula atualizada;

II - o inventariante ou o meeiro (a) e os herdeiros;

III - aquele que possui cessão de direitos sobre o imóvel, através de escritura pública e/ou documento particular equivalente com reconhecimento de firma;

IV - o adquirente do imóvel mediante contrato de compra e venda com reconhecimento de firma e/ou através de hasta pública.

CAPÍTULO IV
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 10 A regularização dar-se-á administrativamente, mediante requerimento protocolizado pelo interessado no sistema eletrônico do Município – Aprova Digital, podendo o requerente autorizar que a solicitação seja realizada pelo profissional responsável técnico pela regularização.

Art. 11 O processo de regularização será instruído com a seguinte documentação:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - planta de situação/localização com recuos da edificação em relação às divisas, acessos de veículos e pedestres, rebaixo de meio-fio, elementos urbanos (arborização, rampas, lixeiras, postes de energia, piso tátil), largura de passeio, tabelas de parâmetros urbanísticos e quadros de áreas totalmente preenchidos;

Para verificar a autenticidade, acesse: https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar - com a chave: EQQBUWT57Z9J1EX

III - planta baixa simplificada da edificação de cada pavimento, na qual conste a indicação de aberturas, área total edificada, uso preponderante, corte esquemático com alturas e níveis, identificando área computável e área não computável, quadro de áreas a regularizar e regularizadas;

IV - levantamento hidrossanitário representando reservatório de água, fossa, filtro e sumidouro, em planta esquemática.

V - fachadas, que pode ser substituída por fotos das mesmas;

VI - laudo técnico de habitabilidade, segurança estrutural e sanitário, com fotos externas contemplando todas as fachadas e áreas permeáveis do imóvel, conforme modelo do Anexo I;

VII - documento de responsabilidade técnica, na forma de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), constando as atividades de levantamento da edificação e laudos técnicos, ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) para edificações de até 80 m² (oitenta metros quadrados);

VIII - declaração na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização;

IX - certidão de alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre (DNIT) ou da Empresa Concessionária da Rodovia Estadual e anuência de acesso direto às rodovias, quando couber;

X - Termo de Permissão Especial de Uso, emitido pelo DNIT, para imóveis que constituam acesso através da faixa de domínio da BR 470.

§ 1º Excepcionalmente, a título precário, poderá ser aceito passeio público pavimentado com piso de concreto, na faixa mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), nos termos do plano de mobilidade urbana, preservando-se a faixa de serviço e mantendo-se o restante da largura ajardinada com grama ou elementos paisagísticos que não interfiram na faixa de caminho, sem prejuízo da obrigação de executar posteriormente o passeio conforme estabelece o Código de Posturas do Município.

§ 2º Serão consideradas como área construída as escadas e rampas constituídas como elementos construtivos de acesso à edificação, quando não resultarem apenas do aproveitamento do desnível natural do terreno. As escadas e rampas implantadas diretamente no terreno, destinadas exclusivamente a vencer desníveis naturais do lote, não serão consideradas área construída, devendo, em todos os casos, ser contabilizadas em 50% (cinquenta por cento) na taxa de ocupação.

§ 3º As atividades constantes do documento de responsabilidade técnica deverão abranger o levantamento da edificação e das instalações hidrossanitárias e o laudo técnico de habitabilidade e das instalações hidrossanitárias.

§ 4º Para a regularização de edificações residenciais multifamiliares, não residenciais e de uso misto, independentemente da área, será exigida, ainda:

a) planta baixa de todos os pavimentos que serão regularizados, em escala adequada, sendo dispensados cortes e fachadas quando substituídos por imagens que proporcionem a compreensão da edificação, facultada ao setor de aprovação a solicitação de cortes e fachadas desde que devidamente justificado;

b) quadro de áreas da NBR da ABNT, com áreas de cada pavimento e a área global, bem como o cálculo das áreas das unidades autônomas, definindo a fração ideal e o rateio das áreas comuns para cada unidade, para edificações multifamiliares;

c) Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio (APPCI), expedido pelo Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade.

§ 5º O imóvel que estiver desocupado poderá ser dispensado do Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, desde que o proprietário declare, com firma reconhecida, que o imóvel não será ocupado antes da obtenção do respectivo alvará, constatada a desocupação quando da vistoria do setor de habite-se.

§ 6º O levantamento hidrossanitário apresentado não exime o proprietário da necessidade de modificações do sistema de tratamento em decorrência de ineficiência do mesmo ou por exigência dos órgãos competentes.

Art. 12 As pendências apontadas na análise do processo de regularização deverão ser atendidas no prazo de até 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo único. Na hipótese de esgotar-se o prazo fixado no caput de forma injustificada, sem que as pendências sejam atendidas, o processo de regularização será encerrado e arquivado,

Para verificar a autenticidade, acesse: https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar - com a chave: EQQBUWT57Z9J1EX

sem direito de reembolso de taxas já quitadas.

Art. 13 Para a expedição do habite-se, será realizada vistoria para verificar se a obra guarda conformidade com o projeto aprovado.

Parágrafo único. O processo administrativo referente ao Programa de Regularização de Edificações poderá ser disciplinado por decreto regulamentar.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 14 A regularização acarretará a atualização no cadastramento imobiliário municipal.

Art. 15 Visando assegurar a isenção e a imparcialidade na análise técnica, os processos de regularização disciplinados por esta Lei não poderão ser instruídos com projetos ou laudos assinados por servidores públicos que tenham atuado, direta ou indiretamente, em etapas anteriores de fiscalização do imóvel ou da edificação objeto da regularização, bem como por aqueles que possam exercer atribuições relacionadas à análise, aprovação ou fiscalização do respectivo processo, independentemente da natureza do vínculo funcional ou do cargo ocupado.

Art. 16 A regularização de edificação decorrente desta Lei não implicará no reconhecimento de uso ou de destinação vedados, ou no licenciamento de atividades vedadas ou irregulares, porventura existentes no imóvel.

Art. 17 Às solicitações de regularização de edificações protocoladas anteriormente à presente Lei serão aplicadas as disposições desta Lei.

Art. 18 De forma excepcional, o disposto nesta Lei será aplicável às edificações localizadas em áreas direta e comprovadamente atingidas pelas enchentes de maio de 2024, ainda que concluídas posteriormente a 30 de abril de 2022, mediante atestado emitido pela Defesa Civil ou por outro setor do Poder Público Municipal com competência para o reconhecimento.

Art. 19 Fica revogada a Lei Municipal nº 7.943, de 18 de outubro de 2022.

Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE VERANÓPOLIS, em 18 de Novembro de 2026.

CRISTIANO VALDUGA DAL PAI, Prefeito.

Para verificar a autenticidade, acesse: https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar - com a chave: EQQBUWT57Z9J1EX

JUSTIFICATIVA I AO PL 421/2026.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Encaminhamos à apreciação dessa Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que tem por finalidade estabelecer disposições relativas à regularização de imóveis no Município de Veranópolis.

A proposição busca proporcionar mecanismos legais e administrativos que possibilitem a regularização de edificações existentes, observados os critérios e requisitos técnicos estabelecidos na legislação municipal, bem como as condições necessárias à segurança, à salubridade e à habitabilidade dos imóveis.

A iniciativa fundamenta-se na necessidade de oferecer soluções para situações de irregularidade edilícia, permitindo que os proprietários promovam a adequação documental de seus imóveis perante a Administração Municipal, mediante procedimentos específicos de análise e fiscalização.

Nesse contexto, a regulamentação da matéria pretende conferir maior segurança jurídica aos proprietários e à Administração Pública, além de contribuir para a atualização dos cadastros imobiliários municipais e para o adequado ordenamento urbano.

Ressalta-se que a regularização deverá observar os requisitos técnicos aplicáveis, de modo a assegurar que a simplificação dos procedimentos administrativos não comprometa as condições essenciais de segurança das edificações e o interesse público.

Dessa forma, a proposta representa uma medida voltada à organização e à regularização do patrimônio imobiliário existente no Município, conciliando a realidade das edificações com a observância das normas urbanísticas e edilícias pertinentes.

Diante do exposto, considerando a relevância da matéria para o Município de Veranópolis, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores, confiantes em sua aprovação.

GABINETE DO PREFEITO DE VERANÓPOLIS, em 18 de Novembro de 2026.

CRISTIANO VALDUGA DAL PAI, Prefeito.

Assinado digitalmente por: JOAO GUILHERME MAZETTO:03068683009
Em 18 de Novembro de 2026 às 15:03:42

Assinado digitalmente por: CRISTIANO VALDUGA DAL PAI:54154464000
Em 18 de Novembro de 2026 às 15:04:04

Para verificar a autenticidade, acesse: https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar - com a chave: EQQBUWT57Z9J1EX