

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO**  
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

**LEI MUNICIPAL N° 2.958, EM 04 DE ABRIL DE 2022.**

**“Dispõe sobre a regularização de construções em perímetro urbano anteriores à 31/12/2017, que estejam em desacordo com o Plano Diretor e o Código de Obras do Município, estabelecendo normas e procedimentos.”**

O Prefeito Municipal de Portão em exercício, Estado do Rio Grande do Sul, faz saber, em conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**LEI:**

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações (PRE) no âmbito do perímetro urbano do Município de Portão com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização das edificações em desconformidade com o disposto na legislação municipal, em especial o regramento contido nas Leis n.º 2206/2011 (Plano Diretor do Município) e n.º 341/1980 (Código de Obras do Município), que tenham sido concluídas até 31/12/2017.

Parágrafo único. O Programa de Regularização de Edificações (PRE) se aplica às edificações anteriores 31/12/2017, consideradas irregulares por esta municipalidade e somente receberão o competente Alvará de Construção e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (Carta de Habite-se) se atenderem integralmente o disposto na legislação então vigente.

Art. 2º O prazo de duração do presente programa será de 2(dois) anos da promulgação da presente Lei, dividindo-se em dois períodos:

I – PROTOCOLO: com duração de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta lei visará abertura de protocolo com requerimento específico do pedido de regularização que deverá ser realizado pelo proprietário ou responsável junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal e encaminhado à Secretaria de Administração e Planejamento do Município;

II - o segundo período, também com duração de 12 (doze) meses a contar da data do término do prazo disposto no Inciso I deste artigo resta estabelecido para finalização do processo de regularização e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (Carta de Habite-se);

Art. 3º - Os documentos indispensáveis para adesão ao PRE, que deverão ser apresentados pelos interessados, são os seguintes:

I – Requerimento padrão para adesão ao Programa de Regularização de Edificações (Anexo I);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO

Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

II – Comprovação de título de propriedade, tais como:

- a) como Matrícula do Registro de Imóveis atualizada (validade de seis meses);
- b) Escritura Pública de Compra e Venda;
- c) Contrato de Compra e Venda ou Cessão de Direitos de Propriedade do bem imóvel que se pretende regularizar.

III – comprovação de que o imóvel possui construção de moradia edificadas anterior a 31/12/2017, com imagem do *google earth* (de data anterior a 31/12/2017), que demonstre a existência da cobertura da edificação a ser regularizada, acompanyada de ao menos um dos documentos abaixo descritos:

- a) Comprovante de que o imóvel possui energia elétrica desde 31/12/2017 e/ou;
- b) Notas fiscais de materiais de construção com informações de data anterior a 31/12/2017 no endereço do imóvel a ser regularizado e/ou;
- c) ART ou RRT com data de início e baixa em data anterior a 31/12/2017.

Art. 4º Para participar do programa de regularização previsto nesta lei, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas no Plano Diretor e no Código de Obras do Município, bem como na legislação pertinente, desde que:

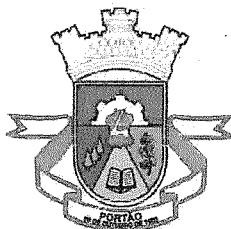
- I- Não seja afetada a ordem urbanística geral;
- II- Não sejam causados danos ao meio ambiente e/ ou ao patrimônio público e cultural;
- III- Obedeçam aos requisitos mínimos de adequação previstos nesta Lei;
- IV- Não sejam causados danos ao patrimônio de terceiros.

Art. 5º Fica constituída a Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), a ser instituída através de Decreto Municipal, sendo presidida e coordenada pelo Setor de Planejamento com 03 (três) membros, servidores da Administração Municipal de Portão, com a finalidade de vistoriar, coordenar, executar e julgar os atos necessários à regularização das edificações de que trata essa lei.

§1º Após a emissão do respectivo Decreto de Instituição da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (PRE), seus membros terão prazo de 15 (quinze) dias para aprovar seu regimento interno que definirá sua forma de funcionamento.

Art. 6º As edificações a serem regularizadas nos termos do art. 1º, que foram construídas em desacordo com os perímetros e índices urbanísticos do zoneamento urbano no qual estejam localizadas, poderão ser objeto de análise e decisão tomada pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), mediante requerimento específico a ser realizado pelo interessado na forma prevista pelo artigo 2º, I desta Lei.

Parágrafo Único. O requerimento previsto no *caput* deste artigo não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, assim como das multas lançadas em dívida ativa, devendo as mesmas ser cumpridas pelo suposto infrator enquanto aguarda parecer final da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO**  
**Centro Administrativo Arthur Pedro Müller**

Art. 7º A Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), após análise do requerimento, e vistoria ao local da obra, emitirá parecer técnico identificando as características e situação de edificação face à legislação municipal, bem como a existência ou não de ações fiscais efetivadas pelo Município.

Parágrafo Único. Após efetuadas as devidas análises citadas no *caput* deste artigo, a Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE) emitirá certidão de julgamento, devidamente fundamentado, em que autorizará ou não o pleito.

Art. 8º Serão indeferidas pelo Município de Portão as solicitações de regularização das edificações que:

I - estiverem invadindo logradouro público ou de terceiros, áreas de preservação ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente;

II - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas por legislação municipal, estadual ou federal vigente;

III - proporcionarem riscos comprovados quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade ou que ofereçam riscos para os moradores e vizinhos;

IV - estiverem em local cuja edificação seja atingida pela diretriz de alargamento de via pública ou alargamentos viários de vias estaduais;

V - não estiverem com a posse e propriedade comprovadas;

VI- estiverem situadas em zonas de usos diferentes daqueles permitidos pelo Plano Diretor, excetuadas aquelas para as quais se comprove que, na época da instalação da atividade o uso era permitido;

VII- estiverem situadas em faixas não edificáveis ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

VIII- Desrespeitarem as condições previstas no Código Civil Brasileiro, mais especificamente:

a) não possuírem janelas ou portas para divisa de lote em distância inferior a 1,50m;

b) se a edificação a ser regularizada for de madeira e estrutura menor de 1,50m da divisa, deverá possuir parede corta-fogo nesta divisa, que ultrapasse 1,00m do beiral.

X - Não possir passeio público dentro das regras da "Cartilha da Calçada Acessível".

Art. 9º Após deferido o pedido de regularização da edificação, o Município emitirá parecer para que o proprietário providencie, além das alterações que se fizerem necessárias para se efetivar o processo de regularização, providencie as modificações necessárias visando propiciar a estabilidade, segurança, higiene e salubridade do imóvel, de acordo com o relatório de vistoria e parecer emitidos pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE).

Parágrafo Único. As adaptações necessárias ao atendimento das normas do Programa de Regularização das Edificações (PRE) deverão ser executadas pelo responsável no prazo de 06 (seis) meses a contar da data de emissão do parecer para regularização da edificação pelo Município.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO**

**Centro Administrativo Arthur Pedro Müller**

Art. 10 Após conclusão da obra e emissão de parecer favorável pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), a edificação será considerada regular pelo Município de Portão, devendo, para tanto, ser fornecido o competente certificado de vistoria e conclusão da obra (Carta de Habite-se).

Art. 11. Fica instituída a Taxa de Protocolo de Análise de Regularização no valor de 02(duas) URM- Unidade de Referência Municipal cujo pagamento deverá ser comprovado pelo requerente quando da interposição do protocolo de análise da solicitação do processo.

Art. 12. Após a solicitação de regularização de obras, as edificações que não atenderem aos critérios da legislação municipal, mas que após análise da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE) se enquadrem em irregularidades consideradas passíveis de regularização de acordo com esta Lei, deverão efetuar o pagamento de contrapartida financeira (CP) ao Município de Portão sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas já impostas anteriormente, independentemente de terem sido interpostas ou não as respectivas ações judiciais visando sua cobrança.

§1º O valor da contrapartida financeira poderá ser parcelado em no máximo 12 (doze) parcelas, devendo a primeira ser recolhida de forma imediata para que seja viável a emissão do respectivo Alvará de Regularização, não podendo ser de valor inferior a 20(vinte) URM.

§2º As parcelas referidas no parágrafo anterior deverão ser adimplidas no vencimento.

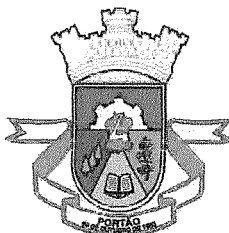
§3º As parcelas vencidas e não adimplidas serão encaminhados à inscrição em dívida ativa.

Art. 13. As irregularidades passíveis de análise pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE) serão graduadas em gravidades e irão definir o montante da Contrapartida Financeira (CP), tendo a seguinte classificação:

- I- Gravidade I: Irregularidades que ultrapassem o valor de referência de 01 (um) dos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor;
- II- Gravidade II: Irregularidades que ultrapassem o valor de referência de 02 (dois) dos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor;
- III- Gravidade III: Irregularidades que ultrapassem o valor de referência de 03 (três) dos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor;
- IV- Gravidade IV: Irregularidades que ultrapassem o valor de referência de 04 (quatro) ou mais dos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor;

Parágrafo Único – Serão considerados os seguintes índices urbanísticos para classificação das desconformidades em relação ao Plano Diretor.

- a) Índice de Aproveitamento;
- b) Taxa de ocupação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO

Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

- c) Cota Ideal;
- d) Recuos: frente, lateral e fundos;
- e) Limites de altura do imóvel;
- f) Vagas de estacionamento;
- g) Taxa de permeabilidade.

Art. 14. A contrapartida financeira (CP) a que se refere o artigo anterior terá os valores definidos de acordo com os seguintes valores:

|      |                |           |
|------|----------------|-----------|
| I-   | Gravidade I:   | 50 URM's  |
| II-  | Gravidade II:  | 100 URM's |
| III- | Gravidade III: | 200 URM's |
| IV-  | Gravidade IV:  | 300 URM's |

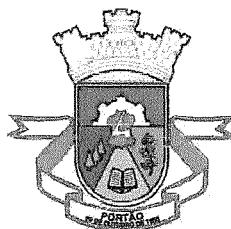
Art. 15. Os requerimentos em condições de aprovação terão suas áreas edificadas cadastradas ou recadastradas junto ao Setor de Cadastros da Secretaria da Fazenda, para que o valor venal a ser considerado na legislação seja atualizado.

Art. 16. Todas as edificações a serem regularizadas deverão ter responsáveis técnicos pela regularização da edificação, devendo apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)-CREA/RS ou (RRT)-CAU/RS.

Parágrafo único: Serão exigidos os seguintes documentos:

- a) comprovação do título de propriedade;
- b) laudo técnico da regularização;
- c) documentação que comprovem a existência de edificação anterior à 31/12/2017;
- d) ART/CREA ou RRT/CAU onde conste os itens laudo técnico, vistoria e regularização das etapas construtivas das edificações, às quais estão sendo regularizadas.
- e) Projeto simplificado onde conste:
  - 1. Planta de situação;
  - 2. Planta de localização;
  - 3. Planta baixa;
  - 4. 01 corte transversal ao caimento do telhado e se houver banheiros/cozinhas a planta do sanitário;
  - 5. 01 corte da frente-fundos com o perfil natural do terreno com edificação implantada
- f) Algumas edificações deverão atender ao Decreto 1.116/2019, que "Regulamenta o processo de aprovação de projetos comerciais, industriais e residências unifamiliares, multifamiliares, no que diz respeito ao processo contra incêndio".

Art. 17. Das decisões da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), relativas a esta Lei caberá recurso, através de requerimento próprio, que deverá ser



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO**

**Centro Administrativo Arthur Pedro Müller**

protocolado no prazo de até 05 (cinco) dias a contar da data de julgamento junto ao Setor de Protocolos na sede da Prefeitura Municipal de Portão.

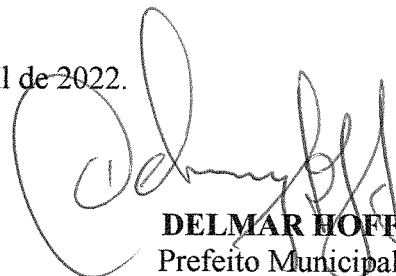
Parágrafo Único. O recurso se aterá exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira e as adaptações previstas no parecer técnico da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE).

Art. 18. A Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), após reunião e aprovação de seu regimento interno conforme determina o artigo 5º deverá empregar os meios necessários para promover o conhecimento desta lei dando-lhe ampla publicidade durante a vigência desta lei.

Art. 19. Os casos omissos e conflitantes desta Lei Complementar serão analisados pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE).

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Portão (RS), Gabinete do Executivo Municipal, em 04 de abril de 2022.



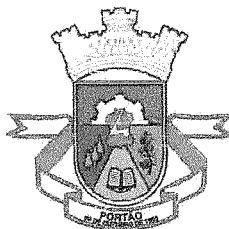
**DELMAR HOFF**  
Prefeito Municipal



**KÁTIA KARINE MERTINS**  
Secretária Municipal de Administração e Governo - Interina

Registre-se e Publique-se.  
Data supra.

Registrada no Livro nº 40 e Publicada no dia  
04/04/2022 no painel desta Prefeitura.



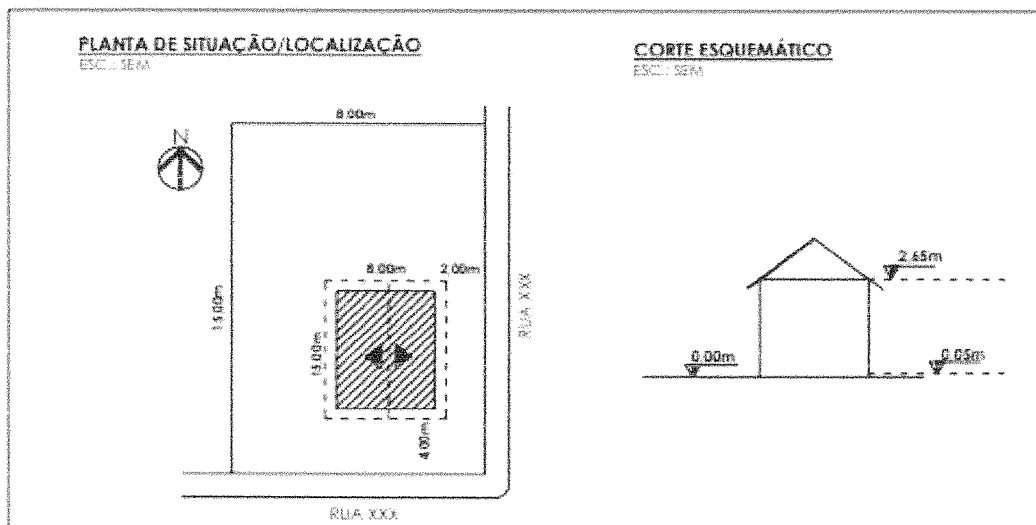
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO**  
**Centro Administrativo Arthur Pedro Müller**  
**ANEXO I**

**REQUERIMENTO - LEI Nº XXX/2022**  
**(LEI DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DESCONFORMES COM LEGISLAÇÕES)**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| PROPRIETÁRIO: _____    | MATRICULA: _____   |
| ENDEREÇO IMÓVEL: _____ | Nº CADASTRO: _____ |
| QUADRA: _____          | LOTE: _____        |

DECLARO ESTAREM ANEXOS OS ITENS COMPROBATÓRIOS DE EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO, CONFORME LEI XX - ART.3º ONDE COMPROVAM QUE A CONSTRUÇÃO ESTÁ CONSTRUÍDA ANTERIOR A DATA 31/12/2017.

- ☒ IMAGEM GOOGLE EARTH (OBRIGATORIO)  
☐ NOTAS FISCAIS DE MATERIAS DE CONSTRUÇÃO ☐ COMPROVANTE ENERGIA ELÉTRICA  
☐ ART OU RPT COM DATA DE INÍCIO E BAIXA ANTERIOR À 31/12/2017. } NO MÍNIMO 01 DOS TRÊS



**DECLARAÇÃO DE INFRAÇÃO AOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL:**

- ☐ ALTURA MÁXIMA PERMITIDA  
☐ TAXA DE OCUPAÇÃO EXCEDENTE  
☐ ÍNDICE DE APROVEITAMENTO EXCEDENTE  
☐ ÍNDICE DE PERMEABILIDADE INSUFICIENTE  
☐ INSUFICIÊNCIA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO  
☐ CONSTRUÇÃO SOBRE RECÍVOS  
☐ COTA IDEAL EXCEDENTE  
☐ \_\_\_\_\_

**DECLARAÇÃO DE INFRAÇÃO AO CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL**

- ☐ \_\_\_\_\_  
☐ \_\_\_\_\_  
☐ \_\_\_\_\_  
☐ \_\_\_\_\_  
☒ DECLARO QUE A EDIFICAÇÃO NÃO INFINGE O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.

OBSERVAÇÕES: EX. NÃO POSSUI PASSO PÚBLICO PAVIMENTADO \_\_\_\_\_

PORTÃO, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO  
REGISTRO Nº \_\_\_\_\_