



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA  
PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 168, DE 14 DE MARÇO DE 2022.

Estabelece, em caráter extraordinário, normas excepcionais destinadas à legalização de obras, em situação consolidada, edificadas em desacordo com o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, o Código de Obras, e legislação urbanística; altera a Lei Complementar nº 157, de 15 de julho de 2021; revoga a Lei nº 5.503, de 20 de maio de 2019; e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, artigo 55,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidas, em caráter extraordinário, nos termos desta Lei Complementar, normas excepcionais destinadas à legalização de obras, em situação consolidada, edificadas em desacordo com a Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, que institui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa e suas alterações, a Lei Complementar nº 58, de 12 de abril de 2010, que institui o Código de Obras do Município de Santa Rosa e suas alterações, e, legislação urbanística.

Art. 2º Para fins de aplicação nesta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

I – obras: todas as construções, edificações, reformas, recuperações ou ampliações, elementos de fechamento de terreno (muros, muretas, muretas de entrada de energia/água, cercas, grades e similares), e que sejam consideradas consolidadas na forma desta Lei Complementar;

II – taxa de permeabilidade: corresponde a relação percentual entre a área do terreno ou imóvel livre de qualquer construção ou edificação recoberta com vegetação e a área total do lote, terreno ou gleba, para a garantia da permeabilidade do solo;

III – prisma de ventilação e iluminação (PVI): é o vão vertical utilizado para ventilar/iluminar dependências da edificação, descoberto, cercado por 3 (três) lados, com dimensões previstas na Lei Complementar nº 58, de 2010, sendo, também, considerado PVI quando houver um acesso ao vão por um dos lados e, este acesso, possuir largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica - documento emitido por profissional legalmente habilitado perante o Órgão de Classe;

V – RRT – Registro de Responsabilidade Técnica - documento emitido por profissional legalmente habilitado perante o Órgão de Classe;

VI – área útil de atendimento: aquela área realmente disponível para atendimento, medida entre os parâmetros internos das paredes que delimitam o compartimento;

VII – estabelecimento assistencial de saúde – EAS;

VIII – obras consolidadas: aquelas que apresentarem comprovação de existência anterior à entrada em vigor desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II  
DAS HIPÓTESES DE ENQUADRAMENTO,  
CONDIÇÕES E REQUISITOS À LEGALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 3º Respeitado o disposto no art. 1º desta Lei Complementar, o Poder Executivo fica autorizado a aprovar e emitir os correspondentes documentos de legalização das obras, em situação consolidada, edificadas



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA  
PODER EXECUTIVO

em desacordo com a legislação acima referida desde que estejam enquadradas, conforme o caso, nas hipóteses a seguir descritas:

- I – as obras edificadas sobre o recuo frontal;
- II – as obras edificadas sem afastamento de fundo, até a altura máxima de 7,00 (sete) metros, incluindo a cobertura;
- III – as obras com taxa de permeabilidade inferior àquela estabelecida na Lei Complementar nº 118, de 2017;
- IV – as obras edificadas com vãos de iluminação e ventilação quando estiverem a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s) e houver consentimento do(s) proprietário(s) lindeiro(s);
- V – as obras edificadas que possuam o deságue de beiral/calhas de telhado sobre a(s) divisa(s) ou similar(es) e houver o consentimento do(s) proprietário(s) lindeiro(s);
- VI – as obras edificadas com até 5 (cinco) pavimentos, considerados acima da soleira de acesso à edificação, inclusive, que não possuam elevador;
- VII – as obras edificadas com ambientes sem ventilação ou pé-direito inferior àquele permitido na Lei Complementar nº 58, de 2010, ou, que ocorram simultaneamente;
- VIII – nos lotes que possuírem muros construídos no(s) alinhamento(s) do lote em medida de comprimento e/ou altura e, nas divisas laterais e de fundo, com altura superior àquela permitida na Lei Complementar nº 58, de 2010, e houver o consentimento do(s) proprietário(s) lindeiro(s);
- IX – as obras em madeira quando estiverem sobre, ou a menos, de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s) e houver consentimento do(s) proprietário(s) lindeiro(s);
- X – as obras que possuam ocupação da estrutura física da edificação lindeira para fechamento e/ou apoio de estruturas de coberturas e houver consentimento do(s) proprietário(s) lindeiro(s);
- XI – as obras que não atendam as medidas mínimas dos PVI previstas na Lei Complementar nº 58, de 2010;
- XII – as obras com taxa de ocupação superior àquela permitida na Lei Complementar nº 118, de 2017;
- XIII – obras que não atendam às questões de acessibilidade, conforme legislação de regência, observando que:
  - a) estão excluídas dos benefícios abrangidos por esta Lei Complementar as obras declaradas inviáveis de adequação com fundamento, apenas, em justificativa de inviabilidade financeira;
  - b) estão excluídas dos benefícios desta Lei Complementar as edificações/salas com finalidade de uso do tipo EAS, instituições de ensino e estabelecimentos comerciais com venda de alimentos e/ou bebidas com consumo no local de atendimento;
  - c) ficam incluídas na possibilidade de legalização as salas comerciais com área útil de atendimento inferior a 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) que estejam dispensadas, apenas, de apresentação de sanitário acessível;
  - d) no caso de inviabilidade técnica para adequação da edificação à acessibilidade o proprietário do imóvel e o responsável técnico devem declarar a impossibilidade de atendimento/adequação tendo em vista, exclusivamente, as características técnicas da edificação, que deverão ser apresentadas em laudo específico, em meio digital, acompanhado de ART (contendo o item específico em “Descrição da Obra/Serviço” – Inviabilidade Técnica Acessibilidade) e/ou RRT (contendo no item Atividade Técnica: Laudo Técnico e na Descrição: Laudo de Inviabilidade Técnica Acessibilidade”), contendo, no mínimo, os seguintes itens:
    1. os dados do imóvel (endereço, matrícula, nº de lote e quadra);
    2. o número de registro da ART ou RRT;
    3. descrição do fato atestando a inviabilidade a ser comprovada de forma exclusivamente técnica;
    4. fotos comprovando o motivo técnico que inviabiliza a adequação da obra à acessibilidade;
    5. apresentar os elementos impeditivos, croquis/projetos, se necessários para auxiliar no entendimento do analista;
    6. apresentação de possíveis medidas mitigatórias (por exemplo: o uso de rampas móveis onde possível e, quando usadas, nestes locais, deve haver a informação, através de placas indicativas normatizadas, fixadas em locais visíveis ao público, da existência destes equipamentos);
    7. dados do responsável técnico;
    8. dados do proprietário;
    9. data;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA  
PODER EXECUTIVO

10. assinatura do proprietário e responsável técnico.

§1º O consentimento referido nos incisos IV, V, VIII (para muros com altura superior localizados nas divisas laterais e de fundo), IX, X deste artigo deverá ser formalizado por escrito, preferencialmente com firma reconhecida ou acompanhada de documento oficial que comprove a assinatura, com a informação do nome do proprietário do imóvel lindeiro e dos números do lote e da quadra, em conformidade com regulamentação a esta Lei Complementar.

§2º A formalização aludida no §1º deste artigo deverá ser instruída com a cópia da matrícula atualizada do imóvel lindeiro originário da autorização.

§3º Fica dispensada a apresentação do consentimento previsto no §1º deste artigo para as obras referidas no inciso IV e que possuam aberturas confrontantes para muros ou elementos, com altura igual ou superior a contraverga destas aberturas, e que impeçam a visão ao lote lindeiro, sendo esses muros ou elementos de sua propriedade ou de propriedade do vizinho.

§4º O consentimento referido no inciso IV deste artigo fica dispensado se comprovada a existência dos vãos nas edificações, objetos das legalizações, pelo decurso de tempo de ano e dia.

§5º Nas hipóteses dos incisos VI, VII e XI deste artigo deverá ser formalizado por escrito mediante a apresentação de declaração de ciência, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, de que o imóvel não atende a legislação e que a legalização não importará em quaisquer responsabilidades adicionais para o Município de Santa Rosa.

§6º Todas as áreas irregulares deverão ser demarcadas e quantificadas em projeto.

CAPÍTULO III  
DOS PROCEDIMENTOS E DA(S) MULTA(S) DE LEGALIZAÇÃO

Art. 4º Para todos os casos dispostos no art. 3º desta Lei Complementar, com a finalidade de comprovação de obra consolidada, que se refere o inciso VIII, do art. 2º desta Lei Complementar, devem apresentar, no mínimo, um dos seguintes documentos:

I – cópia do Boletim Cadastral Imobiliário (BCI), por unidade, fornecido pela Secretaria Municipal de Administração e Fazenda ou pelo órgão que lhe vier a substituir na estrutura administrativa do Poder Executivo;

II – declaração do interessado ou procurador, sob as penas da lei, com firma reconhecida ou assinada por duas testemunhas, na qual deverá ser mencionada expressamente a responsabilidade do declarante pelas informações prestadas, devendo constar expressamente:

- a) que a existência da obra é anterior a data da entrada em vigor desta Lei Complementar;
- b) o tempo de existência do imóvel;
- c) que o declarante assume total responsabilidade pela veracidade das informações prestadas.

Art. 5º O Poder Executivo, com base nos preceitos desta Lei Complementar, fica autorizado a proceder na análise e, conforme o caso, aprovar e emitir os correspondentes documentos de legalização, confeccionando e fornecendo, conforme o caso, os atinentes documentos do alvará de legalização, da carta de habitação e/ou certidão de existência em relação aos imóveis que sejam objeto de pedido de legalização, mediante o recolhimento da multa apurada quando devida.

§1º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas nos incisos I, II, VI, IX, X e XI do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo somente emitirá os atinentes documentos de legalização mediante o pagamento de multa equivalente a importância, em moeda corrente nacional, correspondente a 10% (dez por cento) do custo unitário básico da construção civil ponderado (CUB), do mês de fevereiro de 2009, devidamente atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção–M (INCC-M), da Fundação Getúlio Vargas, por metro quadrado de área construída em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§2º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas no inciso IV do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo somente emitirá os atinentes documentos de legalização mediante o pagamento de multa equivalente a importância, em moeda corrente nacional, correspondente a 10% (dez por cento) do custo unitário básico da construção civil ponderado (CUB), do mês de fevereiro de 2009, devidamente atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção–M (INCC-M), da



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA  
PODER EXECUTIVO

Fundação Getúlio Vargas, por metro quadrado de área construída, exclusivamente em relação a dependência onde a esquadria estiver localizada, em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§3º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas no inciso VIII do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo somente emitirá os atinentes documentos de legalização mediante o pagamento de multa equivalente a importância, em moeda corrente nacional, correspondente a 20% (vinte por cento) do custo unitário básico da construção civil ponderado (CUB), do mês de fevereiro de 2009, devidamente atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção–M (INCC-M), da Fundação Getúlio Vargas, exclusivamente em relação a metragem quadrada construída, em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§4º Observado o disposto nos parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo, em relação às obras que estejam localizadas em loteamentos populares, assim definidos em Lei, o Poder Executivo somente emitirá os atinentes documentos de legalização mediante o pagamento de multa equivalente a importância, em moeda corrente nacional, correspondente a 5% (cinco por cento) do custo unitário básico da construção civil ponderado (CUB), do mês de fevereiro de 2009, devidamente atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção–M (INCC-M), da Fundação Getúlio Vargas, por metro quadrado de área construída em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§5º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas nos incisos V, VII e XIII do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo emitirá os atinentes documentos de legalização sem a aplicação de multa.

§6º Em caso de adequação da edificação com a eliminação do fator gerador da(s) multa(s), o proprietário deverá apresentar novo projeto, solicitar nova análise e vistoria da obra, podendo, após certificação do enquadramento na legislação, serem desconsideradas a(s) multa(s) anteriormente fixadas.

§7º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas nos incisos III e XII do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo somente emitirá os atinentes documentos de legalização mediante o pagamento de multa equivalente a importância, em moeda corrente nacional, correspondente a 5% (cinco por cento) do custo unitário básico da construção civil ponderado (CUB), do mês de fevereiro de 2009, devidamente atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção–M (INCC-M), da Fundação Getúlio Vargas, por metro quadrado de área construída em desacordo com a legislação anteriormente referida.

CAPÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 6º O pedido de legalização será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação ou pelo órgão que lhe vier a substituir na estrutura administrativa do Poder Executivo, sendo facultado ao setor competente exigir outros documentos durante a instrução do processo administrativo respectivo.

§1º As hipóteses serão examinadas, apontadas, enquadradas ou reenquadradas por ocasião da análise técnica, e, em caso de aplicação de multas, essas serão calculadas em relação a cada infração e computadas de forma cumulativa.

§2º O Poder Executivo, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda ou órgão que lhe vier a substituir na sua estrutura administrativa, destinará 100% (cem por cento) do montante de valores oriundos das multas de que trata esta Lei Complementar ao Fundo Municipal de Habitação, Planejamento e Gestão Participativa de que tratam a Lei Complementar nº 118, de 2017, a Lei nº 4.557, de 21 de agosto de 2009 e suas alterações.

Art. 7º O Poder Executivo aplicará, conforme a hipótese, as disposições da Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018, aos documentos e demais expedientes dos processos administrativos relacionados com as ações decorrentes desta Lei Complementar.

Art. 8º Será dada ampla publicidade acerca das normas excepcionais destinadas à legalização de obras dispostas nesta Lei Complementar, cabendo ao Poder Executivo, por intermédio de seus órgãos, sem prejuízo da adoção de outras ações correlatas, a efetivação das seguintes providências:

I – enviar informações acerca das disposições desta Lei Complementar aos proprietários dos imóveis identificados como passíveis de legalização;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA  
PODER EXECUTIVO

II – veiculação de informações nos carnês do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;

III – desenvolvimento de outros tipos de informes publicitários.

Art. 9º As edificações embargadas pela fiscalização urbanística municipal não estão abrangidas pelas disposições desta Lei Complementar.

Art. 10. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Art. 11. Fica alterado o inciso II do art. 7º da Lei Complementar nº 157, de 15 de julho de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º .....

.....

*II – o restante da área do lote prevista na legislação e destinada a permeabilidade deverá ser preservada, sob pena de multa equivalente a importância, em moeda corrente nacional, correspondente a 10% (dez por cento) do custo unitário básico da construção civil ponderado (CUB), do mês de fevereiro de 2009, devidamente atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M), da Fundação Getúlio Vargas, por metro quadrado não preservado, em desacordo com a Lei Complementar nº 118, de 2017.*

..... ” (NR)

Art. 12. Fica revogada a Lei nº 5.503, de 20 de maio de 2019.

Parágrafo único. Os processos de legalização de obras protocolados com fundamento na Lei nº 5.503, de 20 de maio de 2019, que estiverem sem análise ou com pendência, mediante requerimento do interessado, poderão fazer uso das disposições desta Lei Complementar, no que couber.

Art. 13. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo do Município de Santa Rosa.

Art. 14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, vigorando pelo período de 4 (quatro) anos.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, EM 14 DE MARÇO DE 2022.

ANDERSON MANTEI,  
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

ALDEMIR EDUARDO ULRICH,  
Vice-Prefeito Municipal.