



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 211, DE 17 DE ABRIL DE 2025

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; revoga a Lei Complementar nº 168, de 14 de março de 2022; 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:

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 até a data de 14 de março de 2022, inclusive;

IX - empreendimentos de setores econômicos produtivos: os empreendimentos industriais, agroindustriais, de produção primária, de comércio, de serviços e de atividades correlatas.

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 possuem 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 possuem 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 75m² (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;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

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;

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 DE LEGALIZAÇÃO, DA(S) MULTA(S) E DA POSSIBILIDADE DE CONVERSÃO DE MULTA EM COMPENSAÇÃO POR EMPREENDIMENTOS DE SETORES ECONÔMICOS PRODUTIVOS

Seção I

Dos Procedimentos 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.

Parágrafo único. Na hipótese de haver requerimento de empreendimento para a conversão de multa em compensação econômica e/ou social, deverá ocorrer o encaminhamento do pedido para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Tecnologia, ou ao órgão que lhe vier a substituir na estrutura administrativa do Poder Executivo, sem afastamento da competência da análise do pedido de



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

legalização pelo setor técnico competente da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação ou ao órgão que lhe vier a substituir na estrutura administrativa do Poder Executivo.

Seção II
Das Multas

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, ou que tenha sido autorizada a conversão de multa em compensação por empreendimento de setor econômico produtivo.

§ 1º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas nos incisos I, II, VI, X e XI do art. 3º desta Lei Complementar, caberá a aplicação de multa de legalização que será calculada no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do Custo Unitário Básico (CUB-RS), de acordo com a classificação em residenciais ou comerciais, com padrão de acabamento normal, divulgado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul – SINDUSCON-RS, e que estiver vigente quando da aprovação da legalização, 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 VIII do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo caberá a aplicação de multa de legalização que será calculada no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do Custo Unitário Básico (CUB-RS), de acordo com a classificação em residenciais ou comerciais, com padrão de acabamento normal, divulgado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul – SINDUSCON-RS, e que estiver vigente quando da aprovação da legalização, exclusivamente em relação a metragem quadrada construída, em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§ 3º Observado o disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, em relação às obras que estejam localizadas em loteamentos populares, assim definidos em Lei, caberá a aplicação de multa de legalização que será calculada no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do Custo Unitário Básico (CUB-RS), de acordo com a classificação em residenciais ou comerciais, com padrão de acabamento normal, divulgado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul – SINDUSCON-RS, e que estiver vigente quando da aprovação da legalização, por metro quadrado de área construída em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§ 4º Para fins da efetivação da legalização das edificações referidas nos incisos III e XII do art. 3º desta Lei Complementar, caberá a aplicação de multa de legalização que será calculada no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do Custo Unitário Básico (CUB-RS), de acordo com a classificação em residenciais ou comerciais, com padrão de acabamento normal, divulgado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul – SINDUSCON-RS, e que estiver vigente quando da aprovação da legalização, por metro quadrado de área construída em desacordo com a legislação anteriormente referida.

§ 5º O Poder Executivo emitirá os atinentes documentos de legalização mediante o pagamento da multa ou que tenha sido autorizada a conversão de multa em compensação por empreendimento de setor econômico produtivo.

§ 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 V, VII e XIII do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo emitirá os atinentes documentos de legalização sem a aplicação de multa.

§ 8º Na efetivação da legalização das edificações tratadas nos incisos IV e IX do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Executivo emitirá os atinentes documentos de legalização sem a aplicação de multa.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

Seção III

Da Possibilidade de Conversão de Multa em Compensação Econômica e/ou Social por Empreendimentos de Setores Econômicos Produtivos

Art. 6º Fica facultado aos empreendimentos de setores econômicos produtivos, de forma alternativa ao pagamento da multa pecuniária prevista no artigo anterior, a opção convertê-la em compensação econômica e/ou social, a serem estabelecidas com fundamento nos termos da Lei Municipal nº 5.836, de 2 de janeiro de 2024, que institui a Política de Desenvolvimento Econômico do Município de Santa Rosa.

§ 1º A compensação econômica e/ou social será realizada mediante a apresentação de um Plano de Negócios Simplificado, pelo empreendedor multado, que deverá estar alinhado com os objetivos da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico, conforme previsto na Lei Municipal nº 5.836, de 2024, cuja aprovação ficará condicionada à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Tecnologia em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (COMUDE).

§ 2º A possibilidade de compensação somente será aplicável para imóveis e edificações em situação consolidada, de acordo com o inc. III do art. 2º desta Lei Complementar.

§ 3º Os requisitos e parâmetros do Plano de Negócios Simplificado serão definidos por meio de Instrução Normativa de competência do Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Tecnologia, ou Secretário de órgão que lhe vier a substituir na sua estrutura administrativa, mediante prévia oitiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (COMUDE);

§ 4º Em caso de proposição para a compensação social somente poderá ser aceita para os casos que resultem na criação de novos postos de trabalho.

Art. 7º Ocorrendo a aprovado o Plano de Negócios Simplificado, a exigibilidade dos créditos públicos referentes à multa pecuniária será suspensa até o seu pleno cumprimento, observados os termos e prazos estabelecidos no respectivo Plano de Negócios Simplificado.

§ 1º O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no Plano de Negócios Simplificado implicará na revogação da suspensão da exigibilidade dos créditos públicos, retomando-se a cobrança dos valores devidos, além da possibilidade de anulação dos documentos de legalização emitidos.

§ 2º Os documentos a serem emitidos pelo Município de Santa Rosa em relação à legalização poderão ter prazos de validade condicionados, considerando o período definido para a execução no Plano de Negócios Simplificado, tornando-se definitivos no caso de cumprimento.

§ 3º Os requisitos, prazos e parâmetros em relação à emissão dos documentos que permitam a legalização serão definidos por meio de Instrução Normativa de competência do Secretário Municipal de Planejamento e Habitação, Secretário de órgão que lhe vier a substituir na sua estrutura administrativa.

§ 4º Para todos os fins que se fizerem necessários, nos termos desta Lei Complementar, a conversão da multa em compensações econômicas e/ou sociais não gera direito de propriedade sobre a área erigida sobre ou no passeio público.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 8º 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.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

Art. 9º 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. 10. 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;

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

Art. 12. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Art. 13. Fica revogada a Lei Complementar nº 168, de 14 de março de 2022.

Art. 14. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo do Município de Santa Rosa.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, vigorando pelo período de 04 (quatro) anos.

Parágrafo único. As disposições de que trata esta Lei Complementar aplicam-se aos processos de legalização e de regularização de imóveis desta Lei Complementar, que ainda estejam em andamento ou pendentes do pagamento das multas estipuladas.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, EM 17 DE ABRIL DE 2025.

ANDERSON MANTEI,
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

ALDEMIR EDUARDO ULRICH,
Vice-Prefeito Municipal.