



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO
LEI COMPLEMENTAR Nº 210, DE 17 DE ABRIL DE 2025

Estabelece, em caráter extraordinário, normas excepcionais destinadas à legalização de imóveis que possuam obras, em situação consolidada, ocupando parte do passeio público em desacordo com a legislação urbanística; e, dispõe sobre critérios de regularização de imóveis em relação à taxa de permeabilidade com reaproveitamento de águas pluviais; revoga a Lei Complementar nº 157, de 15 de julho de 2021; 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 imóveis que possuam obras, em situação consolidada, ocupando parte do passeio público, em desacordo com 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, 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, e, demais leis urbanísticas aplicáveis.

Parágrafo único. As ações abarcadas pelas normas de legalização aludidas no *caput* deste artigo consistem na análise e, conforme o caso, aprovação, emissão e fornecimento pelo Poder Executivo, dos documentos concernentes, do alvará de legalização, da carta de habitação e/ou certidão de existência, em relação aos imóveis que possuam obras executadas em desacordo com os parâmetros e gabaritos delimitados na legislação aplicável, desde que cumpridos os requisitos e condições dispostos nesta Lei Complementar.

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

I - edificações: são obras destinadas ao uso de habitação, comércio, prestação de serviços ou industrial;

II - 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;

III - obras consolidadas: aquelas que apresentarem comprovação de existência até a data de 14 de março de 2022, inclusive;

IV - 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, observado o art. 200 e seus parágrafos da Lei Complementar nº 118, de 2017;

V - 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 IMÓVEIS

Art. 3º Respeitado o disposto no art. 1º desta Lei Complementar, poderão ser objeto de legalização os imóveis que possuam obras erigidas sobre parte do passeio público que estejam enquadrados, conforme o caso, nas hipóteses a seguir descritas:

I - passeios públicos em que o respectivo gabarito oficial esteja entre as medidas de 4,00m (quatro metros) e 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), observada a condição e o requisito, de que a área do



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA

PODER EXECUTIVO

passeio público ocupada irregularmente não poderá exceder, para qualquer cota enquadrada neste inciso, em medida que interfira na largura mínima a ser preservada, que deve ser de 3,00m (três metros), respeitada uma variação máxima de 10% (dez por cento) desta medida.

II - passeios públicos em que o respectivo gabarito oficial esteja entre as medidas de 3,00 m (três metros) e 3,99 m (três metros e noventa e nove centímetros), observada a condição e o requisito, de que a área do passeio público ocupada irregularmente não poderá exceder, para qualquer cota enquadrada neste inciso, em medida que interfira na largura mínima a ser preservada, que deve ser de 2,00m (dois metros), respeitada a variação máxima de 10% (dez por cento) desta medida.

III - passeios públicos em que o respectivo gabarito oficial esteja entre as medidas de 2,00 m (dois metros) e 2,99 m (dois metros e noventa e nove centímetros), observada a condição e o requisito, de que a área do passeio público ocupada irregularmente não poderá exceder, para qualquer cota enquadrada neste inciso, em medida que interfira na largura mínima a ser preservada, que deve ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respeitada a variação máxima de 10% (dez por cento) desta medida.

IV - passeios públicos que tenham medida inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em decorrência de absorção pelo sistema viário ou onde a urbanização tenha tido origem por intermédio de processo de regularização fundiária, para qualquer medida;

V - passeios públicos localizados defronte a imóveis que tenham a necessidade de contenção de suas terras por intermédio de taludes, muretas de contenção e/ou trabalho de estabilização ou sustentação equivalente, desde que tenha havido a reserva de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do atinente logradouro pavimentado, de livre passagem e sem obstáculos.

§ 1º Aplicam-se às hipóteses dos incisos I, II, III e IV deste artigo aos casos em que os passeios públicos tenham sido ocupados irregularmente com obras finalizadas, desde que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos logradouros da testada da correspondente quadra para a qual o imóvel faz frente estejam em situação similar.

§ 2º Quando a ocupação parcial do passeio público com cercamento tenha sido efetuada de arame farpado, tal cercamento deverá ser removido, não sendo caso de legalização.

§ 3º Nas hipóteses do inciso V deste artigo, quando a área do terreno desses imóveis esteja acima e/ou abaixo do nível da via de circulação de veículos e haja a existência de talude ou mureta artificial, ao par da execução do passeio público pavimentado com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de livre passagem e sem obstáculos, será facultado ao proprietário executar a pavimentação do acesso a garagem e/ou portão de entrada, quando for o caso, em conformidade, em segmentos de inclinação, com o disposto nos artigos 117 a 120 da Lei Complementar nº 118, de 2017.

§ 4º Toda a área ocupada irregularmente com as obras consolidadas e que estejam localizadas sobre o passeio público devem ser demarcadas, em projeto, como “áreas não passíveis de legalização”.

§ 5º A legalização de que trata esta Lei Complementar, em especial ao estado de conservação do passeio público, será possível desde que preencham, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I - estejam em bom estado de conservação e atendam a legislação relativa ao “passeio padrão”, quando for o caso;

II - tenham sido executados com material antiderrapante;

III - não possuam degraus, obstáculos ou semelhantes;

IV - atendam a legislação relativa à acessibilidade.

§ 6º Caso haja a aprovação do projeto de legalização, com base nesta Lei Complementar, as obras erigidas sobre o passeio público não poderão ser ampliadas, modificadas e/ou reformadas, salvo em circunstâncias excepcionais, devidamente fundamentadas e aprovadas pelo Poder Executivo.

§ 7º Em caso de demolição da parte da obra localizada sobre o passeio público, ressalvado o disposto no § 6º deste artigo, o proprietário deverá obedecer, em caso de reforma ou reconstrução, ao gabarito previsto para a respectiva via pública e aos índices urbanísticos previstos na legislação vigente.

§ 8º Apurada, em qualquer época, a falsidade dos documentos ou das provas apresentadas para a legalização, o alvará de legalização, a carta de habitação e/ou a certidão de existência será(ão) cancelado(s) e o interessado sujeitar-se-á às sanções civis, administrativas e criminais previstas na legislação aplicável.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA

PODER EXECUTIVO

Art. 4º Para todos os casos dispostos nesta Lei Complementar sobre obras executadas sobre parte do passeio público, para a comprovação de sua consolidação, devem apresentar, no mínimo, um dos seguintes documentos:

I - fotografia do local com registro de data;

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 sobre o tempo da ocupação sobre o passeio público.

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. 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 protocolizado perante a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação ou ao órgão que lhe vier a substituir na estrutura administrativa do Poder Executivo, mediante o recolhimento da multa apurada ou que tenha sido autorizada a conversão de multa em compensação por empreendimento de setor econômico produtivo, devendo na tramitação do processo administrativo ocorrer o cumprimento dos seguintes atos:

I - apresentação de projeto técnico identificando a hipótese de enquadramento, nos termos do art. 3º desta, bem como às iminentes áreas do passeio público e, quando for o caso, do recuo frontal invadido;

II - declaração, pelo(s) proprietário(s), em caráter irrestrito, irrevogável e irretratável, sob as penas da lei, de que está ciente e se obriga que, caso o Município de Santa Rosa necessite alargar a via pública ou utilizar a área ocupada irregularmente, procederá à demolição da parte invadida, às suas expensas, mantendo-a preservada, sendo que tal declaração constará nas observações da Carta de Habitação.

§ 1º O processo de legalização será analisado 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.

§ 2º Para fins da efetivação da legalização das hipóteses previstas no inciso V do art. 3º desta Lei Complementar, caso os respectivos passeios públicos estejam executados em padrões construtivos de acessibilidade mínima em consonância com as prescrições do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como haja a feitura da pavimentação mínima em medida não inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e, ainda, seja mantido o restante do passeio com sua inclinação natural livre de grades, cercas e demais elementos construtivos, descontadas árvores e/ou postes das redes de energia e telefonia, o Poder Executivo emitirá os atinentes documentos de legalização sem a aplicação de multa.

§ 3º 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 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. 6º Para a legalização de obras que invadam parcialmente o passeio público haverá a aplicação de multa, que será calculada em conformidade com o que segue:

I - nos casos onde a ocupação da área invadida for por com edificações ou obras relativas a fechamento do lote, com características de: muros, muretas, cercas, grades e similares e muretas de entrada de energia/água,



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA

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, por metro quadrado de área ocupada sobre o passeio público.

Parágrafo único. Para todos os fins que se fizerem necessários, nos termos desta Lei Complementar, o pagamento de multa não gera direito de propriedade sobre a área erigida sobre ou no passeio público.

Seção III

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

Art. 7º 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 interessado, 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. 8º Ocorrendo a aprovação 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 HIPÓTESES DE ENQUADRAMENTO, CONDIÇÕES E REQUISITOS DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM RELAÇÃO À TAXA DE PERMEABILIDADE E REAPROVEITAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 9º Ficam instituídos critérios de regularização de imóveis, situados dentro do perímetro urbano, que descumpriram a taxa de permeabilidade, conforme a zona em que se situam, estabelecendo que para o atingimento da taxa mínima de permeabilidade constante da Lei Complementar nº 118, de 2017, se permite que



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

até 50% (cinquenta por cento) da taxa mínima de permeabilidade seja cumprida com a adoção de reservatório para retenção e reaproveitamento de águas pluviais.

Art. 10. Observado o disposto no artigo antecedente desta Lei Complementar, poderão ser objeto de análise e enquadramento os proprietários dos imóveis que optarem por promover o reaproveitamento das águas pluviais, conforme o caso, nas hipóteses a seguir descritas:

I - nos imóveis que adotarem o reservatório para retenção e reaproveitamento de águas pluviais, dimensionados de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, em conformidade com o percentual estabelecido no artigo antecedente;

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 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 não preservado, em desacordo com a Lei Complementar nº 118, de 2017.

III - para aderir ao instituído nesta Lei Complementar, deverá haver solicitação expressa do proprietário do imóvel em requerimento protocolado nos meios disponibilizados pelo Município, com informação nos seguintes documentos:

- a) no projeto de implantação hidrossanitária;
- b) no protocolo de licenciamento da edificação, com a localização do reservatório, bem como o seu volume;
- c) na ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou outro documento emitido por Conselho de Classe, sobre a responsabilidade técnica pelo projeto e execução deste serviço.

IV - para fins de dimensionamento mínimo de reservação deverá ser observado que, em razão da média pluviométrica para a cidade de Santa Rosa, será considerada a compensação de cada 10m² (dez metros quadrados) de área, que não atendem a permeabilidade, estabelecendo a captação mínima de 500 (quinhentos) litros, este cálculo será estendido proporcionalmente às demais metragens, tanto superiores quanto inferiores, ao estabelecido neste inciso;

V - a implantação deste mecanismo de captação de águas pluviais deverá armazenar águas coletadas para posterior utilização em atividades que não exijam o uso de água tratada, tais como:

- a) irrigação de jardins e hortas;
- b) lavagem de roupas;
- c) lavagem de veículos;
- d) lavagem de quadras, calçadas, pisos, entre outros.

VI - Será de responsabilidade do proprietário do imóvel a contratação de responsável técnico habilitado que realizará:

- a) o projeto de captação, o dimensionamento do armazenamento, se diferente do mínimo estabelecido nesta Lei Complementar, e das redes de distribuição;
- b) o tratamento destas águas servidas;
- c) a identificação destas redes e pontos de consumo, com a designação de “água não potável”.

VII - todos os tipos de edificações que necessitem regularizar a taxa de permeabilidade poderão submeter seu pedido com base nesta Lei Complementar, sendo facultado ao proprietário do imóvel efetuar a adequação com o reaproveitamento das águas pluviais ou se submeter aos ditames da Lei Complementar nº 118, de 2017.

Art. 11. A faculdade aos empreendimentos de setores econômicos produtivos, de forma alternativa ao pagamento da multa pecuniária prevista no artigo anterior, de fazer a opção por convertê-la em compensação econômica e/ou social, na forma constante na Seção III do Capítulo III desta Lei Complementar também se aplica em relação à multa constante neste Capítulo IV.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO
CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12. O Poder Executivo, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda ou órgão que lhe vier a substituir na sua estrutura administrativa, destinará 50% (cinquenta 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, sendo que o restante de 50% (cinquenta por cento) será destinado ao caixa geral.

Art. 13. Os proprietários de imóveis que não apresentarem pedido de legalização por ocupação irregular do passeio público no período de vigência desta Lei Complementar estarão sujeitos a multas e sanções, podendo ser autuados, determinada a retirada do obstáculo e se for o caso demolição, assim como a responsabilização pela recuperação do passeio público ocupado de maneira irregular.

Art. 14. Será dada ampla publicidade da campanha de incentivo a legalização de imóveis de que trata esta Lei Complementar, cabendo ao Poder Executivo, por intermédio de seus órgãos, sem prejuízo da adoção de outras ações correlatas, efetivar as 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. 15. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo do Município de Santa Rosa.

Art. 16. 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. 17. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Art. 18. Fica revogada a Lei Complementar nº 157, de 15 de julho de 2021.

Art. 19. 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.