



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR N.º 025, DE 18 de MARÇO DE 2024.

Dispõe sobre a Regularização de Edificações no município de Jaguarão.

O PREFEITO MUNICIPAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 91 da Lei Orgânica, faz saber que a Câmara de Vereadores de Jaguarão aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído no Município de Jaguarão a Regularização de Edificações, com prazo de duração de três anos, objetivando viabilizar, no âmbito do território municipal, a adequação à legislação aplicável à espécie, das edificações que apresentam itens em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, Índices Urbanísticos e do Código de Obras, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto.

§1º Para os efeitos do que trata esta Lei, considera-se:

I. Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II. Construção irregular parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município;

III. Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações, para os fins acima preconizados, em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos em lei, desde que:

I. Estejam em conformidade com o uso definido pela zona em que se encontra o imóvel;

II. Tenham a área a ser regularizada cadastrada no setor de cadastro imobiliário do município e/ou tenham meios de comprovação da existência da edificação anterior a assinatura desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

III. Tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes e o Código de Obras;

IV. Não tenham sido construídas em área de preservação permanente, área de interesse ambiental e em área de risco ou sujeita a inundações;

V. Não tenham sido construídas em área de domínio público sem prévia e expressa autorização válida;

VI. Estejam em conformidade com a legislação federal e estadual;

VII. Tenham sido construídas até a data de assinatura desta Lei.

Art. 3º As edificações que apresentem perfeita adequação ao regime urbanístico e uso definido para a zona em que se encontram, mas que não tenham sido licenciadas pelo Município, poderão ser regularizadas por esta Lei.

CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO

Art. 4º As solicitações de regularização de edificação devem ser protocoladas na Secretaria da Fazenda, no Departamento de Cadastro Imobiliário, contendo documentação regulamentada por decreto.

Art. 5º Em casos específicos o Município poderá exigir a apresentação de documentação técnica complementar ou licenças expedidas por outros órgãos.

Art. 6º As edificações situadas na área de tombamento deverão apresentar o projeto arquitetônico e memorial descritivo aprovados pelo IPHAN.

Art. 7º Os edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente.

CAPÍTULO III – DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Art. 8º Considera-se medida compensatória, o pagamento de multa pecuniária referente às seguintes irregularidades:

- I. Ocupação de recuos;
- II. Extrapolação da taxa de ocupação;
- III. Extrapolação da taxa de permeabilidade;
- IV. Extrapolação da altura máxima permitida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

V. Extrapolação do índice de aproveitamento.

CAPÍTULO IV – DAS MULTAS PECUNIÁRIAS

Art. 9º A regularização de edificações, nos termos desta Lei, fica sujeita a pagamento ao Município de multa pecuniária a ser destinada na fração de: 50% aos Cofres Públicos e 50% à conta específica do Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

§1º O cálculo do valor estabelecido como multa pecuniária será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB médio - R1-N) atualizado, estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon RS), no valor de 0,008CUB por metro quadrado (m²) de área a regularizar, excluindo-se as áreas averbadas em matrícula.

§2º Além das multas pecuniárias, devem ser pagas as taxas referentes à documentação emitida após a aprovação.

Art. 10 As regularizações que apresentarem irregularidades urbanísticas, dispostas no Art. 2º, §1º, ficarão sujeitas ao pagamento, além da multa pecuniária, de multa cumulativa por cada infração correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação.

Art. 11 As regularizações que apresentarem irregularidades urbanísticas, dispostas no Art. 2º, §1º, ficarão sujeitas ao pagamento, além da multa pecuniária, de multa cumulativa por cada infração correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação.

§1º O cálculo do valor estabelecido como multa pecuniária será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB médio - R1-N) atualizado, estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon RS), no valor de 0,02CUB por metro quadrado (m²) de área ocupada em desconformidade com a legislação.

Art. 12 O imóvel somente obterá o habite-se após a vistoria e verificação do cumprimento das medidas compensatórias e quitação do pagamento da multa pecuniária.

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

Art. 13 O prazo para análise do projeto de regularização de edificação é de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Nos casos de retorno do processo para adequá-lo ao solicitado em parecer técnico, o prazo para reanálise é de 20 (vinte) dias.

Art. 14 Após análise e emissão do parecer técnico o processo terá 60 (sessenta) dias para retornar com as solicitações atendidas, caso contrário o processo será arquivado.

Art. 15 A regularização de edificações decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou a permanência de atividades irregulares porventura instalados no imóvel.

Art. 16 Esta Lei possui validade de 3 (três) anos a contar da data de publicação.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de publicação.

Jaguarão, 18 de março de 2024.

Rogério Lemos Cruz
Prefeito Municipal de Jaguarão