

**LEI COMPLEMENTAR Nº 606, DE 8 DE JULHO DE 2020 (COMPILADA)****(Compilada)**

Processo: PROCESSO-71/2020

Autor: Poder Executivo

Data de Publicação: 17/07/2020 (jornal - Diário Oficial Eletrônico)

Data de Promulgação: -

Alterações:

Alterada pelas Leis Complementares nºs: - 696, de 8 de julho de 2022.  
- 657, de 13 de agosto de 2021;

Revogação:

Observações:

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 606, DE 8 DE JULHO DE 2020.**

**Institui o Programa de Regularização Arquitetônica "Caxias Legal" no Município de Caxias do Sul, e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

**CAPÍTULO I**  
**DO PROGRAMA CAXIAS LEGAL**

Art. 1º Fica instituído o Programa Caxias Legal, que tem como objetivo a regularização de construções edificadas e de reformas já consolidadas em edificações.

Art. 2º Considera-se, para fins do disposto na presente Lei Complementar, como legislação urbanística aplicável a Lei Complementar n.º 290, de 24 de setembro de 2007, que institui o Plano Diretor Municipal, e a Lei Complementar n.º 589, de 19 de novembro de 2019, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

**CAPÍTULO II**  
**DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO**

**Seção I**  
**Das Condições Gerais**

Art. 3º Considera-se apta à regularização administrativa a edificação que atender aos seguintes requisitos:

I - estar identificada na foto aérea, concluída no ano de 2014 e arquivada na Diretoria de Informações Geoespaciais (Digeo), da Secretaria Municipal do Planejamento;

II - observar as diretrizes viárias previstas na legislação urbanística aplicável, observado o disposto no art. 6º;

III - a(s) atividade(s) a ser(em) regularizada(s) deverá(ão) ser permitida(s) pelo zoneamento estabelecido pela legislação urbanística aplicável, observado o disposto no parágrafo único do art. 6º;

IV - obedecer à Legislação Federal e Estadual pertinente;

V - possuir título de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e

VI - não possuir dívida ativa quanto ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) ou quanto ao Imposto Territorial Rural (ITR).

§ 1º Atendido ao disposto no inciso III deste artigo, as edificações de que trata a presente Lei Complementar ficam aptas à regularização, ainda que não atendam às demais exigências previstas na legislação urbanística aplicável e/ou no Código de Obras vigente.

~~§ 2º Os imóveis situados em Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Zona de Interesse Ambiental (ZIAM) deverão ter análise e parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, executando-se os imóveis localizados em Áreas de Preservação Permanente (APPs), os quais não serão passíveis de regularização.~~ (Redação Original)

§ 2º Os imóveis situados em Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Zona de Interesse Ambiental (ZIAM) deverão ter análise e parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. **(Redação dada pela Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021)**

§ 3º Tratando-se de edificações construídas em Zona de Águas (ZA), o Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE) deverá se manifestar previamente.

§ 4º As edificações localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs) não serão passíveis de regularização, exceto aquelas localizadas em lotes regularizados através de Reurb-S, na faixa de 0m (zero metro) a 30m (trinta metros), e nos casos de lotes regularizados através de Reurb-E, na faixa de 15m a 30m. **(Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021)**

## Seção II Das Condições Excepcionais

~~Art. 4º Poderão ser regularizadas, excepcionalmente:~~ (Redação original)

Art. 4º Poderão ser regularizadas, excepcionalmente, e em caráter precário, mediante Termo de Compromisso, cujo modelo consta do Anexo I desta Lei Complementar, e procedimento regrado por Instrução Normativa específica: **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

~~I - as edificações que se encontram sobre previsão de alargamento viário, mediante Termo de Compromisso, cujo modelo consta do Anexo I desta Lei Complementar, e procedimento regrado por Instrução Normativa específica;~~ (Redação original)

I - as edificações que se encontrem sobre previsão de alargamento viário, e/ou diretriz viária; **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

II - as edificações que se encontram sobre o sistema viário, desde que as mesmas absorvam somente parte do passeio público, restando, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) entre a edificação e o meio-fio, sendo estes casos avaliados individualmente, considerando alinhamentos adjacentes consolidados; e

III - as edificações cujas sacadas e balanços incidam sobre o passeio público, desde que estejam a uma altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

~~Parágrafo único. As edificações regularizadas nas condições estabelecidas no caput não poderão sofrer alterações arquitetônicas, exceto as reformas e manutenções que independam de aprovação de projeto, por interesse público justificado ou por força de tombamento.~~ (Parágrafo renumerado)

~~§ 1º As edificações regularizadas nas condições estabelecidas no caput não poderão sofrer alterações arquitetônicas, exceto as reformas e manutenções que independam de aprovação de projeto, por interesse público justificado ou por força de tombamento.~~ (Parágrafo renumerado pela Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021)

§ 1º As edificações regularizadas nas condições estabelecidas no caput não poderão sofrer alterações arquitetônicas, exceto as reformas que forem aprovadas pela Comissão Técnica Multidisciplinar Específica, que sejam de interesse público justificado, ou manutenções que independam da aprovação de projeto. **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

§ 2º Quando as edificações encontrarem-se sobre lotes regularizados por lei específica de regularização fundiária, não será exigido o passeio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo esses casos avaliados individualmente, considerando alinhamentos adjacentes consolidados. **(Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021)**

### CAPÍTULO III DOS ENCAMINHAMENTOS DAS SOLICITAÇÕES

Art. 5º Atendidos os requisitos exigíveis, conforme o estabelecido nas seções anteriores, será formado o expediente administrativo, mediante encaminhamento da documentação necessária, em formato digital, através da ferramenta do sistema SMUWeb.

Art. 6º A formação do expediente administrativo somente será possível com a prévia aprovação e emissão do Boletim de Informações Urbanísticas (IU), devendo estar dentro da validade legalmente prevista.

Parágrafo único. A análise técnica quanto às atividades permitidas, zoneamento e diretrizes viárias ocorrerá conforme legislação urbanística indicada no IU.

Art. 7º Compõem a documentação mínima necessária para a abertura do expediente administrativo, conforme art. 5º:

I - requerimento firmado pelo(s) proprietário(s), solicitando a regularização da(s) edificação(ões) constante(s) sobre o lote;

II - croqui de Situação / Localização, em arquivo digital de formato ".jpg" ou ".jpeg", contendo:

a) número de lote e quadra;

b) medidas do lote e da edificação;

c) distâncias do lote à esquina e da edificação às divisas e alinhamentos;

d) níveis nos vértices do lote;

e) indicação de Norte;

f) vias com denominação oficial e largura, e

g) indicação de existência de redes públicas de drenagem pluvial que passem sob o lote, caso houver.

III - título de propriedade do imóvel, emitido pelo Registro Imobiliário competente, válido até 6 (seis) meses a partir de sua emissão;

IV - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), emitido pelo órgão profissional competente, devidamente firmado, e

V - comprovante de identificação do(s) proprietário(s), podendo ser:

a) para pessoas físicas: cédula de identidade emitida por órgão de segurança competente ou por entidade de classe, carteira nacional de habilitação, carteira de trabalho e previdência social, ou qualquer documento oficialmente emitido em que conste assinatura e fotografia; ou

b) para pessoas jurídicas: cópia de contrato ou estatuto social da empresa, acompanhada de cópia de identidade do representante legalmente constituída.

Parágrafo único. Além dos obrigatórios, outros documentos comprobatórios e informações complementares poderão ser exigidos previamente ao encaminhamento do processo administrativo para análise técnica, ou mesmo enquanto esta ocorrer.

Art. 8º Nos casos em que exista, no mesmo lote, mais de uma edificação, e pertencendo as edificações a diferentes proprietários, é admitida a regularização de cada edificação, desde que averbadas e delimitadas na matrícula as frações ideais correspondentes a cada proprietário;

Art. 9º Será permitida a regularização das edificações visualizadas em seu contorno, sendo desnecessária a visualização detalhada em caso de regularização parcial, podendo ser utilizado pelos analistas do Município o visualizador fornecido pelo GeoCaxias, do ano de 2015, para análise e comprovação da existência da edificação;

~~Art. 10. As trocas de uso serão admitidas mediante apresentação de comprovação da atividade anterior a 2014.~~ (Redação original)

Art. 10. As trocas de uso serão admitidas mediante apresentação de comprovação da atividade anterior à Lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019. **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

~~Parágrafo único. Serão admitidos para comprovação da atividade, desde que possuam data anterior a 2014 e endereço correspondente ao lote em questão.:~~ (Redação original)

Parágrafo único. Serão admitidos para comprovação da atividade, desde que possuam data anterior a 19 de novembro de 2019 e endereço correspondente ao lote em questão: **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

~~I - alvarás expedidos pela Prefeitura Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros;~~ (Redação original)

I - alvarás expedidos pela Prefeitura Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros; **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

~~II - certidões previamente emitidas pelo Município;~~ e (Redação original)

II - certidões previamente emitidas pelo Município; ou **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

~~III - contratos de locação, contas ou notas fiscais.~~ (Redação original)

III - contratos de locação, contas ou notas fiscais. **(Redação dada pela Lei Complementar nº 696, de 8 de julho de 2022)**

#### **CAPÍTULO IV DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 11. Para os fins a que trata a presente Lei, será cobrada taxa de regularização, calculada a partir do total de metros quadrados de área irregularmente construída, aplicando-se a seguinte fórmula:

Valor (R\$) =  $A_i \times i$ , sendo:

$A_i$  = área irregular construída (em m<sup>2</sup>)

$i$  = índice de proporcionalidade (em R\$)

§ 1º Independentemente da atividade, será utilizado o índice de proporcionalidade igual a 12 (doze).

§ 2º Edificações habitacionais unifamiliares irregulares com área total de até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) utilizarão índice de proporcionalidade igual a zero.

§ 3º As edificações regularizadas enquadradas no art. 4º, independentemente da atividade, utilizarão o índice de proporcionalidade igual a 40 (quarenta) sobre a parcela de área que incidir sobre a previsão de alargamento da via ou extrapolar o alinhamento viário.

## **CAPÍTULO V DOS RECURSOS PROVENIENTES DA REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA**

Art. 12. Os recursos provenientes da regularização arquitetônica serão destinados à Secretaria Municipal do Urbanismo.

Art. 13. Os recursos serão administrados por Conselho, nomeado pelo Prefeito Municipal, nos termos da Lei n.º 7.074, de 17 de dezembro de 2009, que institui o Banco de Índices e o Fundo Municipal para Equipamentos Urbanos e Comunitários, Regularização Fundiária, execução de Programas de Interesse Histórico, Cultural ou Paisagístico.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 14. Cabe à Secretaria Municipal do Urbanismo a operacionalização do Programa Caxias Legal, por meio dos seguintes setores:

I - à Gerência de Medições e Agrimensura, cabe a verificação quanto ao atendimento aos incisos I e II do art. 2º, e

II - à Gerência de Edificações, a verificação quanto ao atendimento das demais disposições.

Art. 15. Para as edificações regularizadas por esta Lei Complementar, é obrigatória a ligação com a rede separadora absoluta de esgotamento sanitário existente, caso o lote seja por ela atendido.

§ 1º Os lotes que não forem atendidos por rede separadora absoluta de esgotamento sanitário, quando da sua implantação, deverão realizar a ligação, conforme orientação do órgão competente.

§ 2º As regularizações aprovadas pela Lei n.º 5.000, de 15 de dezembro de 1998, e pela Lei Complementar n.º 166, de 02 de janeiro de 2002, não necessitam termo de vistoria do SAMAE para o pedido da Carta de Habite-se, uma vez que o documento não era exigido nas referidas Leis.

§ 3º As regularizações aprovadas pela Lei Complementar n.º 524, de 19 de dezembro de 2016, alterada pela Lei Complementar n.º 547, de 29 de dezembro de 2017, deverão atender ao disposto no *caput*.

Art. 16. O Município de Caxias do Sul, por meio dos setores competentes, tomará as providências necessárias para a manutenção e funcionamento da ferramenta de tecnologia da informação denominada "SMUWeb", a qual é imprescindível para a tramitação dos processos administrativos que visem as regularizações previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Dentre as medidas a serem tomadas, caberá à Secretaria Municipal do Urbanismo a promoção do suporte técnico necessário para o correto funcionamento da ferramenta, bem como a disponibilização das informações e orientações para seu uso.

Art. 17. Revogam-se as Leis Complementares n.º 524, de 19 de dezembro de 2016, e n.º 547, de 29 de Dezembro de 2017.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 8 de julho de 2020; 145º da Colonização e 130º da Emancipação Política.

---

FLAVIO CASSINA  
**Prefeito Municipal**