



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

“Dispõe sobre a regularização das construções no Município de Xangri-Lá, nos casos em que menciona e dá outras providências.”

Art. 1º A regularização de edificações, construções, modificações ou ampliações, executadas clandestina ou irregularmente, em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Obras Municipal e do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Xangri-Lá, dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

§ 1º Consideram-se regulares as edificações que possuem o "Habite-se", mantidas as características originais do projeto aprovado.

§ 2º Para efeito desta Lei considera-se:

- I. Construção: toda e qualquer construção com paredes dos cômodos erguidas, caracterizando o projeto;
- II. Edificação: toda e qualquer construção consolidada e em condições de "Habite-se";
- III. Modificação: toda e qualquer alteração feita em edificação anteriormente aprovada;
- IV. Ampliação: todo e qualquer acréscimo na área construída em relação ao anteriormente aprovado;
- V. Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, ou que a licença já tenha expirado;
- VI. Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;
- VII. Construção parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

Art. 2º Serão passíveis de regularização as construções e edificações que estiverem em desacordo com os dispositivos de controle do Código de Edificações e do Plano Diretor e que tenham sido construídas até a data da publicação da presente Lei, desde que:

- I. Localizadas em terreno com situação regular;
- II. Não situadas em área de risco perante a Defesa Civil Municipal, em área de preservação permanente, ou de sambaqui;
- III. Apresentar condições de segurança, habitabilidade e higiene de seus usuários ou da população em geral;
- IV. Apresentar sistema de tratamento individual ou coletivo de esgotos sanitários em pleno funcionamento.

Parágrafo único. Nos casos em que o sistema de tratamento de esgotos não estiver em pleno funcionamento, este deverá ser executado ou adequado às exigências legais para a concessão do "Habite-se".

Art. 3º Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta Lei deverão recolher previamente a taxa de Aprovação e Licenciamento do Projeto de Regularização, bem como do respectivo "Habite-se".

§ 1º A taxa a que se refere este artigo não equivale ao valor da contrapartida a ser recolhida após o cálculo de acordo com os critérios definidos nesta Lei, para os casos que acusarem desconformidade com as Legislações pertinentes, quando da aceitação da regularização pretendida.

§ 2º Não cabe ressarcimento e/ou compensação de taxas pagas anteriormente à publicação desta Lei.

Art. 4º As construções e edificações poderão ser regularizadas mediante a apresentação de:

- I. Requerimento padrão específico para regularização mediante protocolo eletrônico;
- II. Cópia da Certidão ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis em nome do requerente;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

III. Projeto Arquitetônico, contendo:

- a) Planta de Situação do terreno em relação à quadra na escala 1/1000, contendo no mínimo, os seguintes elementos:
 1. Dimensões do terreno e distância a uma das esquinas de acordo com a Certidão ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;
 2. Nomes atualizados de todas as ruas que delimitam o quarteirão e tipo de pavimentação delas;
 3. Indicação do Norte magnético;
 4. Número do lote e da quadra quando o terreno for originário de loteamento, ou da unidade autônoma, quando integrante de condomínio.
- b) Planta de Localização da edificação na escala mínima de 1/250, contendo no mínimo, os seguintes elementos:
 1. Posição da edificação em relação às divisas do lote, devidamente cotada;
 2. Cotas do perímetro externo de cada edificação;
 3. Alinhamento conforme informações do Município;
 4. Recuo viário, de jardim, laterais e de fundos, quando for o caso;
 5. Restrições administrativas devidamente cotadas, quando houver;
- c) Quadro de áreas conforme padrão da Prefeitura;
- d) Planta Baixa em escala 1/50, de todos os pavimentos da edificação ou tratando-se de edifícios que apresentam andar-tipo, bastará uma só planta baixa do pavimento-tipo além das demais plantas, contendo no mínimo, os seguintes elementos:
 1. Destinação dos compartimentos;
 2. Área dos compartimentos;
 3. Pavimentação das áreas externas;
 4. Cotas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

5. Níveis;
 6. Dimensões das aberturas;
 7. Posição do depósito de GLP.
- e) Cortes: Longitudinal e Transversal, em número suficiente ao bom entendimento do projeto, em escala 1/50, contendo no mínimo, os seguintes a seguir, e quando os cortes resultarem muito extensos, em virtude de pavimentos repetidos, poderão ser simplificados, omitindo-lhes na forma convencional, a representação dos pavimentos iguais, desde que seja cotada a altura total da edificação.
1. Destinação dos compartimentos;
 2. Níveis dos pavimentos e altura total em relação ao meio-fio;
 3. Cotas (altura dos peitoris, vergas e pé-direito);
- f) Fachadas em escala 1/50, contendo no mínimo, os seguintes elementos:
1. Materiais de revestimento;
 2. Material utilizado na cobertura;
 3. Materiais utilizados nas aberturas.
- IV. Laudo Técnico, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis, possui estabilidade estrutural e instalações elétricas e hidrossanitárias de acordo com as Normas Brasileiras (no mínimo duas vias);
- V. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA - RS (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul) ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica do CAU - BR (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil), devidamente quitados, emitidos pelo Responsável Técnico, de Regularização e Laudo;
- VI. Declaração do proprietário referente à data de conclusão da obra;
- VII. Declaração de no mínimo 3 vizinhos, com cópia dos respectivos documentos de identidade e comprovantes de endereço, atestando a data de conclusão da obra;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

- VIII. Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s), quando for o caso, com cópia dos respectivos documentos de identidade e propriedade do imóvel lindeiro, Anexo 03;
- IX. No mínimo 2 (duas) fotos do imóvel, resolução mínima de 800x600-0,5 Megapixel, sendo uma com enquadramento da fachada principal e outra da fachada de fundos;
- X. Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, nos casos exigidos pela Lei Complementar nº 14.376/2013, do Estado do Rio Grande do Sul, e alterações posteriores; e
- XI. Certificado de conformidade das instalações dos elevadores, quando for o caso.
- XII. Projeto Hidrossanitário contendo: disposição interna e externa dos equipamentos, cálculo do dimensionamento dos equipamentos, cota entre os equipamentos em relação às divisas.

XIII.

§1º. Nos casos em que o requerente não possuir seu nome na Certidão ou na Matrícula, deverá ser apresentado documento que comprove a propriedade do imóvel, conforme Lei Municipal Nº 740/2005;

§2º. No caso de regularização sujeita a análise(s) e/ou autorização(ões) especial(is), o processo será encaminhado para análise e emissão de seu(s) parecer(es) do CMDU, de cujo resultado dependerá sua continuidade.

§3º Poderão ser solicitados, pelos órgãos competentes, outros documentos além dos listados, sempre que necessário para atendimento do objetivo desta Lei.

Art. 5º A verificação do tempo de existência da edificação será realizada da seguinte forma:

- I. Declarações do proprietário e dos vizinhos;
- II. Imagem de satélite oficial com referência da data;
- III. Foto aérea, com referência da data;
- IV. Lançamento no Cadastro Imobiliário do município, com referência da data;
- V. Vistoria "in loco".



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

Art. 6º O particular que busca a regularização da construção poderá incorrer na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, se constatado qualquer irregularidade nos documentos ou declarações apresentadas.

Art. 7º Quando, durante a análise, houver a necessidade de complementação de informações para sua continuidade, a apresentação dos documentos será solicitada ao interessado, que deverá atender à solicitação no prazo máximo de 45 dias úteis.

Parágrafo único. Na hipótese da não apresentação do que foi solicitado, o processo será indeferido.

Art. 8º Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 45 dias úteis por culpa exclusiva do interessado, este será indeferido e arquivado, não cabendo, nestes casos, pedidos de ressarcimento de taxas.

Art. 9º Na hipótese prevista no artigo 8º após indeferimento e arquivamento do processo não será admitida em hipótese alguma o seu desarquivamento, devendo ser formulado novo pedido para análise, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração de despacho.

Art. 10. Quando o processo estiver apto à aprovação, será realizada vistoria "in loco" para verificar as condições do imóvel, bem como sua correspondência ao projeto, viabilizando assim a posterior concessão da Carta de Habitação.

Art. 11. Para a regularização de que trata esta Lei serão estabelecidas contrapartidas, com pagamento de natureza indenizatória pelos danos urbanísticos gerados à coletividade, que serão determinadas por tipo de irregularidade, e aplicadas de forma cumulativa, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

§ 1º A totalidade das contrapartidas previstas nesta Lei não poderá exceder o valor de mercado do imóvel na data de regularização, avaliado pelo Setor de Cadastro Imobiliário.

§ 2º O valor da contrapartida a ser recolhido para efetivar a regularização de que trata esta Lei poderá ser parcelado em até 12 parcelas iguais, mensais e consecutivas, a requerimento da parte interessada, desde que o valor de cada parcela não seja inferior a 1 PTM's, efetivando o processo após a integralização do pagamento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

Art. 12. As contrapartidas de que trata esta Lei dar-se-ão da seguinte forma:

- Até 20% de taxa de ocupação (to), índice de aproveitamento (ia), altura máxima (h), recuos de jardim, laterais e fundos (r) 0,1 PTM'S por metro quadrado de área total da edificação, por infração;
- Acima de 20% de taxa de ocupação (to), índice de aproveitamento (ia), altura máxima (h), recuos de jardim, laterais e fundos (r) 0,05 PTM'S por metro quadrado de área total da edificação, por infração;
- Vagas de estacionamento – 14 PTM's por unidade faltante;
- Direito de construir, relativo ao Código Civil Brasileiro – 45 PTM's por tipo de infração, mediante Declaração de concordância do(s) vizinho(s) afetado(s);
- Ventilação e iluminação – 0,2 PTM's por metro quadrado de área do ambiente afetado;
- Muro(s) 0,2 PTM's por metro linear de muro, excluídos os muros no alinhamento e recuo de jardim que deverão atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;
- Marquises – 14 PTM's por infração, excluído o escoamento das águas pluviais, que deverá atender ao disposto no Código de Edificações Municipal;
- Dimensionamento de ambientes – 5 PTM's por ambiente em desacordo, excetuando as residências unifamiliares nas quais não há esta exigência;
- Pátio(s) aberto(s) e fechado(s) 10 PTM's por economia afetada;
- Número de sanitários – 45 PTM's por unidade faltante;
- Pé-direito – 0,01 PTM's por metro quadrado de construção;
- Acessibilidade – 45 PTM's por infração, sendo regularizável apenas na impossibilidade de atendimento ao disposto na NBR 9050;
- Permeabilidade do solo – 5 PTM's por metro quadrado de área faltante, podendo ser substituída pela medida compensatória de Adoção de Espaço Público, a ser escolhido em



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI Nº 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

conjunto com a administração municipal, devendo o infrator cuidar/limpar/manter este espaço, pelo prazo mínimo de 10 anos, obrigação que passa a seus herdeiros e/ou sucessores.

Art. 13. Para concessão da Carta de Habitação (Habite-se) o passeio público, os muros nos alinhamentos e nos recuos de jardim, e o sistema de tratamento de esgoto deverão obrigatoriamente atender ao disposto no Código de Edificações Municipal.

Art. 14. Esta Lei não se aplica aos toldos e acessos cobertos, que deverão atender ao Código de Obras.

Art. 15. Os demais parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nesta Lei são considerados regularizados independente da cobrança de contrapartida.

Art. 16. Para efeito da regularização de que trata a presente Lei deverão ser pagas as multas previstas no Código de Obras, bem como quitados todos os demais tributos devidos incidentes sobre o imóvel.

Art. 17. Estando cumpridos todos os requisitos e pagas todas as taxas e contrapartidas pertinentes, será emitida pelo órgão competente a Certidão de Regularidade de Edificação Existente e concedida a respectiva Carta de Habitação (Habite-se).

Art. 18. Concluída a Regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da Legislação Municipal vigente.

Art. 19. Os casos omissos nesta Lei Municipal serão resolvidos pelo CMDU..

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 23 de maio de 2022.

CELSO BASSANI BARBOSA


Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI N° 2388, DE 23 DE MAIO DE 2022.

Registre-se e Publique-se.


CÁSSIO VOIGT FERREIRA
Secretário de Administração

