



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

DECRETO Nº. 7.817, DE 19 DE MARÇO DE 2012

DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS PARA
REGULARIZAÇÃO DE OBRAS
EXISTENTES OU EM CONSTRUÇÃO NO
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES.

Prefeito Municipal de Bento Gonçalves, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º Ficam criados critérios para regularização de obras e cobrança de valores, em área urbana do Município de Bento Gonçalves, para obras concluídas ou em construção, e obras licenciadas com projetos alterados sem a aprovação da municipalidade.

Art. 2º Para efeitos de aplicação do presente decreto, entende-se por:

I - obras existentes: aquelas que estejam totalmente concluídas ou já lotadas no cadastro imobiliário do Município.

II - obras em construção: aquelas cuja construção tenha o telhado concluído.

III – condições mínimas de habitabilidade: as construções em que os dormitórios e salas de estar/jantar deverão ter vãos de iluminação e ventilação diretos para o exterior, e os demais cômodos poderão ter ventilação mecânica ou indireta, na impossibilidade de outra solução técnica viável.

Art. 3º Para efeito de aplicação do presente Decreto, será aplicada a ATAR (Área de Terreno Adicional Referencial), prevista no art. 288, § 2º, da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, que representa uma área de terreno adicional referencial necessária para sanar a irregularidade, com desconto de 50% (cinquenta) por cento do valor total, independente do zoneamento.

§ 1º O valor do metro quadrado da ATAR será aquele que é usada para estimativa fiscal de pagamento de ITBI no Município, para a zona onde o prédio se situa, quando da solicitação de Regularização da edificação.

§ 2º O pagamento dos valores poderá ser em dinheiro pelo valor apurado, ou por imóveis de interesse do município, de valor equivalente



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

ao devido, por avaliação feita por técnico do IPURB, independente de metragem quadrada.

Art. 4º São passíveis de regularização as obras:

a) Que tenham sido concluídas até 31 de dezembro de 2009;

b) Possuam um laudo técnico acompanhado por uma ART ou RRT do profissional responsável pela comprovação desta informação;

c) Que possam ser verificadas na imagem de satélite do período referido, adquirida pelo Município;

d) Que estejam em conformidade com leis ambientais e urbanísticas;

e) Cujos terrenos possuam matrícula do Registro de Imóveis em nome do proprietário ou do detentor de direito real sobre bem imóvel;

f) Que apresentem condições mínimas de habitabilidade;

g) Que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no título de propriedade.

Art. 5º Não são passíveis de regularização por este Decreto as obras:

a) Cujos lotes estejam em Área de Preservação Permanente - APP com exceção dos casos em que exista lei específica, ou áreas de risco;

b) Que invadam alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público), onde esteja previsto alargamento viário em função de novo gabarito ou outro motivo de interesse público como patrimônio histórico e cultural;

c) Que ultrapassem mais de 1 (um) pavimento acima dos 2 (dois) permitidos nas divisas;

d) Que estejam sobre faixa 'non aedificandi' de qualquer natureza ou áreas de domínio público;

e) Que causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e cultural;

f) Que possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

Parágrafo único. No caso de obras que estejam em discussão em processos judiciais, a regularização dependerá de pagamento pelo proprietário das custas processuais e honorários advocatícios.

Art. 6º Fica autorizada a regularização das obras que atendam aos itens constantes no art. 4º e não estejam previstas no art. 5º, executadas em desacordo com os limites dos 'índices urbanísticos', entendidos como IA (índice de aproveitamento), TO (taxa de ocupação), altura e recuos estabelecidos na Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, observadas as seguintes condições:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

I - altura e número de pavimentos: se a obra foi executada com altura e ou número de pavimentos superior ao previsto, o proprietário deverá adquirir ATAR necessária para atender ao exigido pela lei na respectiva zona, com as seguintes ressalvas:

a) No caso de exceder 1 (um) pavimento acima dos 2 (dois) permitidos nas divisas.

b) Será permitida regularização de somente um pavimento a mais que o determinado no zoneamento onde se encontra a edificação.

§ 1º No caso de fechamento total ou parcial de varandas, terraços ou áreas abertas, excetuando-se sacadas, soma-se a área excedente ao IA para cálculo do enquadramento na legislação ou da ATAR.

§ 2º Se a obra estiver ocupando áreas além das previstas para a regularização, o excedente deverá ser demolido às custas do infrator.

§ 3º Caso seja constatada mais de uma irregularidade, devem-se somar os valores de cada item para chegar ao valor a ser pago.

§ 4º A regularização deverá ser feita de uma única vez, considerando todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor.

Art. 7º Se a obra infringir o direito de vizinhança, a regularização dependerá da autorização expressa dos vizinhos limítrofes ao imóvel irregular, reconhecidas suas assinaturas em Cartório. Essa autorização será dispensada quando a situação de fato existe há mais de um ano e dia da data de construção, sem oposição formal dos vizinhos.

Art. 8º Os recursos financeiros provenientes da regularização por este Decreto serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado, previsto na Lei Municipal nº 4.520, de 05 de março de 2009.

Art. 9º Se houver solicitações de diligências pelo IPURB no requerimento de regularização de que trata este decreto, o requerente deve concluí-las no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período uma vez.

Parágrafo único. Passado o prazo acima sem que o requerente tenha atendido às diligências, o processo será arquivado.

Art. 10 A regularização será concedida após a aprovação do projeto pelo IPURB e o pagamento dos valores referente a ATAR serem recolhidos junto à Secretaria de Finanças, destinando-o ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

Art. 11 O pagamento dos valores da regularização poderá ser efetuado:

I - com parcelamento em 12 (doze) meses, quando se tratar de obras com área total construída inferior a 70,00 m²;

II - com parcelamento em 06 (seis) meses, quando se tratar de obras com área total construída entre 70,00 m² (inclusive) e 250,00 m²;

III - à vista, quando se tratar de obras com área total construída superior a 250,00 m².

Parágrafo único. Nos parcelamentos de pagamentos, incidirá correção pelo Índice Geral de Preços (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo.

Art. 12 Efetuado o pagamento do valor integral referido no artigo anterior, será fornecido o alvará para obras em andamento, ou o habite-se nos casos em que a obra esteja totalmente finalizada. Neste último caso, o interessado deverá pagar as taxas normais em vigor no município, além do valor da ATAR para sua regularização.

Art. 13 A solicitação de regularização deverá ser acompanhada de toda a documentação necessária ao licenciamento de obras. Não estão isentas de EIV, licenciamentos ambientais, PPCI ou análise referente a patrimônio histórico, quando couber, e outros documentos técnicos necessários.

§ 1º Todas as plantas técnicas devem apresentar no selo, o assunto regularização citando o número deste Decreto.

§ 2º Deverão ser representadas as partes já aprovadas nas plantas, sem necessidade de detalhamento, informando apenas o número do alvará de construção/habite-se, com as cores e legendas previstas no Código de Edificações.

§ 3º Será exigido redimensionamento ou adequação de tratamento de efluentes quando se verificar tecnicamente a necessidade.

§ 4º Poderão ser exigidas vagas de estacionamento conforme legislação vigente. Na impossibilidade de atender o número de vagas, por condição física do local, será aplicada a ATAR (Área de Terreno Adicional Referencial), prevista no art. 288, § 2º, da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, que representa uma área de terreno adicional referencial necessária para sanar a irregularidade, com desconto de 75% (setenta e cinco por cento) do valor total, independente do zoneamento, para cada vaga não atendida, de acordo com as dimensões mínimas da vaga de estacionamento especificadas no Código de Edificações.

§ 5º A ART ou RRT deverá conter os seguintes itens: Regularização e Laudo Técnico de projeto arquitetônico, Regularização e Laudo



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

Técnico de instalações hidrossanitárias, Regularização e Laudo Técnico de instalações elétricas, Regularização e Laudo Técnico de estruturas, Regularização e Laudo Técnico de fundações.

Art. 14 Em caso de condomínio, a regularização de áreas depende de autorização expressa dos condôminos, através de ata ou documento que a substitua, conforme regulamentos condominiais.

Art. 15 Toda regularização implicará no posterior cadastramento municipal, e os valores de IPTU e taxas relativas ao imóvel serão lançados com a nova base de cálculo no ano seguinte e subsequente.

Art. 16 No caso de regularização de áreas não residenciais, esta não substitui o alvará de funcionamento, que deverá ser solicitado junto ao setor competente.

Art. 17 Revoga-se disposições em contrário, em especial o Decreto nº 7.497, de 21 de dezembro de 2010.

Art. 18 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO
GONÇALVES, aos dezenove dias do mês de março de dois mil e doze.

ROBERTO LUNELLI
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Ildemar Batista
Procurador-Geral em Substituição

Processo nº 2371, de 01.03.2012.