



**Portal de Legislação da Câmara Municipal de Três de Maio / RS**

**LEI MUNICIPAL Nº 3.113, DE 18/11/2019**  
**AUTORIZA REGULARIZAÇÃO, SOB CONDIÇÕES, DE CONSTRUÇÕES QUE ESTEJAM EM**  
**DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE.**

*O PREFEITO MUNICIPAL Faço saber que a Câmara de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte Lei:*

**Art. 1º** O Poder Executivo fica autorizado a proceder a regularização de edificações que estejam em desacordo com a legislação municipal vigente, nas seguintes condições:

- I** - Construções sobre o recuo frontal, lateral ou de fundos;
- II** - Com a ocupação sobre a linha divisória acima do permitido em cada zona urbana, ou recuo inferior a 65 cm quando exceder o limite estabelecido em cada zona;
- III** - que não respeitem os índices urbanísticos, Taxa de ocupação, Índice de aproveitamento e Taxa de permeabilidade;
- IV** - que não atendem o número mínimo e ou não possuam vagas de estacionamento.
- V** - que possuam avanço aéreo sobre o passeio público. Nos casos onde houver na fachada da edificação rede de energia elétrica o município solicitará uma DECLARAÇÃO do responsável técnico da edificação e do proprietário do imóvel se responsabilizando em cumprir as normas da RGE, ficando expressamente responsáveis pelo cumprimento das normas da concessionária local.
- VI** - com vão de iluminação e/ou ventilação inferiores ao permitido pela legislação.
- VII** - que estejam localizadas a menos de 1,50 m (um metro e meio) da divisa do lote lindeiro, desde que haja consentimento do proprietário do mesmo, por meio de declaração de anuência e matrícula atualizada do terreno ou Boletim do Cadastro Imobiliário do referido imóvel lindeiro. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.377, de 19.09.2024](#))
- VIII** - que tenham o telhado invadindo o lote lindeiro e/ou suas águas pluviais caindo sobre lote lindeiro, desde que haja consentimento do proprietário do mesmo, por meio de declaração de anuência e matrícula atualizada do terreno ou Boletim do Cadastro Imobiliário do referido imóvel lindeiro. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.377, de 19.09.2024](#))
- IX** - em obras de madeira quando estiverem sobre, ou menos, de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s), desde que haja consentimento do proprietário do mesmo, por meio de declaração de anuência e matrícula atualizada do terreno ou Boletim do Cadastro Imobiliário do referido imóvel lindeiro. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.377, de 19.09.2024](#))
- X** - em obras que possuam ocupação da estrutura física da edificação lindeira para fechamento e/ou apoio de estruturas cobertas, desde que haja consentimento do proprietário do mesmo, por meio de declaração de anuência e matrícula atualizada do terreno ou Boletim do Cadastro Imobiliário do referido imóvel lindeiro. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.377, de 19.09.2024](#))

**§ 1º** As obras referidas no inciso I, III e IV deste artigo executadas em desacordo com o código de obras e o Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do município, serão legalizadas mediante o pagamento de multas da importância equivalente a 15% (quinze por cento) do CUB/REG especificado na tabela 01, por metro quadro de área construída em desacordo com a legislação municipal vigente. Referentemente as vagas de garagens inexistentes, será cobrado o valor por m² da vaga mínima exigida pela legislação municipal e que está faltando no empreendimento

**§ 2º** Nos casos previstos no inciso II será cobrado 1 CUB/REG de acordo com o enquadramento do anexo único, do mês vigente ao qual será aprovado o projeto, por metro linear ocupado em desacordo com a legislação municipal vigente, por pavimento, sendo a metragem cumulativa de acordo com o número de pavimentos.

**§ 3º** As obras referidas no inciso V serão legalizadas mediante o pagamento multas da importância equivalente a 25% CUB/REG, do mês vigente ao qual será aprovado o projeto, por metro quadro de área construída em desacordo com a legislação municipal vigente. Deverão respeitar as seguintes condições: somente será autorizada a legalização da parte da edificação construída irregularmente desde que na testada do proprietário. A área edificada não exceda 65% (sessenta e cinco por cento) da largura do passeio do gabarito oficial estabelecido em lei para a respectiva via. A parte que encontra-se sobre o passeio seja imprescindível para a solidez do restante da obra.

**Parágrafo único.** a parcela da edificação construída sobre o passeio público e ou sobre o recuo frontal não poderá ser ampliada, modificada ou reformada, sendo permitidos serviços de conservação, como reboco e pintura. Em caso de demolição da parte da obra construída sobre o passeio público e sobre o recuo frontal, o proprietário deverá obedecer ao gabarito oficial previsto para a respectiva via pública.

~~Art. 4º (---)~~

~~— VII — que estejam localizadas a menos de 1,50 m (um metro e meio) da divisa do lote limítrofe, desde que haja consentimento do proprietário do mesmo, por meio de declaração de anuência com assinatura reconhecida em cartório e matrícula atualizada do terreno comprovando a posse.—(redação original)~~

**Art. 2º** A identificação dos CUB/REG está no anexo 01. Em caso de na mesma edificação possuir mais de um enquadramento deverá ser aplicado o valor referente a cada um de acordo com a área deste. As edificações que fazem parte de programa de interesse social, ou localizadas nas ZEIS (elaborados pela Prefeitura ou Cohab) serão enquadradas de acordo com o Anexo 01 e será aplicado um desconto de 30% no valor final da multa.

**Art. 3º** Na apresentação do projeto técnico deverão ser identificadas as áreas do passeio público e ou recuo frontal invadidas. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.316](#), de 27.09.2023)

~~Art. 3º Na apresentação do projeto técnico deverão ser identificadas as áreas do passeio público e ou do recuo frontal invadidas, além de declaração, de que o proprietário está ciente que, caso o município necessite alargar a via pública ou utilizar a área invadida, procederá solicitar e ou exigir a demolição da parte invadida, às suas expensas. (redação original)~~

**Art. 4º** Para ter direito à regularização de que trata a presente Lei o requerente deverá apresentar uma Declaração informando que o imóvel ao qual está regularizando não é alvo de questão judicial, podendo perder o direito da aprovação se constatada situação contrária.

**Art. 5º** Não serão legalizadas as edificações nos casos de ocupação de faixa non edificandi ou a faixa de domínio do DAER, DNIT ou outras que não estejam sob o domínio do Município.

**§ 1º** As partes da edificação que não ocupam a área non edificandi poderão ser legalizadas, devendo constar, no projeto, totalmente destacada com legenda específica na cor vermelha a área ocupada irregularmente.

**§ 2º** O restante do projeto poderá ser aprovado, sendo que o proprietário pagará uma multa no valor de 2% (dois por cento) do CUB/REG do mês vigente, por m² irregular, mesmo a área não sendo aprovada. Devendo ainda o proprietário encaminhar uma DECLARAÇÃO EXPRESSA, da ciência dos fatos que se necessário deverá proceder a demolição da área ocupada irregularmente, a declaração modelo será fornecida pela Secretaria de Habitação e Urbanismo.

**Art. 6º** Todos os processos a serem regradados pela presente Lei serão analisados normalmente pelo(a) engenheiro(a) civil ou arquiteto(a) responsável pela análise do projeto e posteriormente será encaminhado ao setor de fiscalização de obras, para que um fiscal de obras possa realizar o cálculo e aplicação da(s) infração(ões). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 3.377](#), de 19.09.2024)

~~Art. 6º Todos os processos a serem regradados pela presente lei serão analisados pelo comitê técnico, que procederá análise (redação original)~~

**Art. 7º** Nos casos de infrações em mais de um item especificado nesta Lei as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

**Art. 8º** Os valores oriundos da aplicação de eventuais multas serão destinados ao fundo municipal de Urbanismo, que será regido pelo Comitê Técnico, podendo esses valores serem utilizados para a compra de áreas institucionais e ou verdes, mobilidade urbana, infraestrutura urbana, praças e parques.

**Art. 9º** (Revogado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 3.316](#), de 27.09.2023).

~~Art. 9º Nos casos em que os projetos foram aprovados e executados em desacordo com a legislação municipal, além das multas aplicadas relacionadas as infrações da lei serão ainda multados no valor 2,5 CUB/REG independentemente do número de infrações cometidas e do tipo de edificação, cumulativamente. (redação original)~~

**Art. 10.** As obras que serão contempladas por esta legislação serão obras concluídas ou em fase de conclusão, considerando-se para enquadramento "em fase de conclusão":

**a)** Se a edificação for térrea a laje de cobertura deverá estar concluída;

**b)** Se edificação de dois pavimentos ou mais, o pavimento final deverá estar com a laje concluída, caso contrário a obra será regularizada até o pavimento que possuir a laje concretada.

**Art. 11.** As edificações existentes e comprovadas através de imagem aérea do Google Earth até o ano de 2002 terão redução de 75 % (setenta e cinco por cento) do valor total das multas a serem aplicadas, as edificações existentes e comprovadas da mesma forma já citada até o ano de 2009 terão redução de 50% (cinquenta por cento) no valor total da multa e as edificações existentes e comprovadas até o ano de 2013 receberão desconto de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da multa. As edificações existentes e comprovadas da mesma forma já citada até a data de publicação desta Lei não terão redução, ou seja, pagarão 100% (cem por cento) do valor da multa. As edificações que não possuírem comprovação com imagem aérea do Google Earth até a data de publicação desta Lei ou que apresentarem dúvida ou dificuldade na interpretação da imagem aérea do Google Earth, ou outra prova apresentada pelo proprietário,

o comitê técnico julgará o caso em questão e emitirá parecer decisivo, podendo ainda solicitar documentos extras para auxiliar ou dirimir suas dúvidas, podendo ainda ser solicitado declaração de testemunhas, entre outras solicitações para resolução das dúvidas. Considerando que a edificação deverá estar concluída de acordo com art. 9º desta Lei. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.212](#), de 15.12.2021) ⇨ (Vide [LM 3.344/2023](#))

**Parágrafo único.** As edificações existentes até a data de publicação desta Lei, em caso de reforma ou ampliação executados em desacordo com a legislação municipal vigente, não estarão sujeitas aos dispositivos desta Lei, ou seja, será necessário o enquadramento ao Plano Diretor.

Art. 14. As edificações existentes e comprovadas através de imagem aérea do google Earth até o ano 2000 terão redução de 75% (setenta e cinco por cento) do valor total das multas a serem aplicadas, as edificações existentes e comprovadas da mesma forma já citada até o ano de 2007 terão redução de 50% (cinquenta por cento) no valor total da multa e as edificações existentes e comprovadas até o ano de 2011 receberão desconto de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da multa, as edificações existentes e comprovadas da mesma forma já citada até o ano de 2018 não terão redução, ou seja pagarão 100% do valor da multa. As edificações que não possuem comprovação com imagem aérea do google até o ano de 2018 não poderão ser enquadradas nesta legislação. Em caso de dúvida ou dificuldade na interpretação da imagem aérea do google Earth, ou outra prova apresentada pelo proprietário, o comitê técnico julgará o caso em questão e emitirá parecer decisivo, podendo ainda solicitar documentos extras para auxiliar ou dirimir suas dúvidas, podendo ainda ser solicitado declaração de testemunhas, entre outras solicitações para resolução das dúvidas. Considerando que a edificação deverá estar concluída de acordo com o art. 9º desta Lei.

—Parágrafo único. As edificações existentes até o ano de 2018, em caso de reforma ou ampliação executadas em desacordo com a legislação municipal vigente, não estarão sujeitas aos dispositivos desta Lei, ou seja, será necessário o enquadramento ao Plano Diretor. (redação original)

**Art. 12.** O valor da multa poderá ser parcelado em até 24 vezes, sendo fixado o valor mínimo da parcela R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**Art. 13.** Fica revogada a [Lei nº 2.967](#), de 28 abril de 2017.

**Art. 14.** Edificações comerciais ou similares existentes e consolidadas até a data de 18 de novembro de 2019, comprovando com imagem via satélite da época (Google Earth) ou documentos que comprovem sua existência, sendo cada unidade com área de até 150,00m² ou espaço de atendimento ao público de até 100m², não é obrigatória a implementação de banheiro PCD. (AC) (acrescentado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.377](#), de 19.09.2024)

**Art. 15.** Edificações ocupadas por estabelecimentos comerciais, industriais ou similares em que a edificação esteja construída em mais de um lote, do mesmo proprietário, aceita-se a execução do(s) banheiro(s) PCD apenas no lote em que estiver localizado o espaço de atendimento ao público. (AC) (acrescentado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.377](#), de 19.09.2024)

**Art. 16.** Obras que não atendam às questões de acessibilidade, conforme legislação de regência, observando que: (AC) (acrescentado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.377](#), de 19.09.2024)

§ 1º estão excluídas dos benefícios abrangidos por esta Lei Complementar as obras declaradas inviáveis de adequação com fundamento, apenas, em justificativa de inviabilidade financeira;

§ 2º estão excluídas dos benefícios desta Lei Complementar as edificações/salas com finalidade de uso EAS (estabelecimento de atenção à saúde), instituições de ensino e estabelecimentos comerciais com venda de alimentos e/ou bebidas com consumo no local de atendimento;

§ 3º ficam incluídas na possibilidade de legalização as salas comerciais com área útil de atendimento inferior a 100,00m² (setenta e cinco metros quadrados) que estejam dispensadas, apenas, de apresentação de sanitário acessível;

§ 4º no caso de inviabilidade técnica para adequação da edificação à acessibilidade o proprietário do imóvel e o responsável técnico devem declarar a impossibilidade de atendimento/adequação tendo em vista, exclusivamente, as características técnicas da edificação, que deverão ser apresentadas em laudo específico, em meio digital, acompanhado de ART (contendo o item específico em Descrição da Obra/Serviço - Inviabilidade Técnica Acessibilidade) e/ou RRT (contendo no item Atividade Técnica: Laudo Técnico e na Descrição: Laudo de Inviabilidade Técnica Acessibilidade), contendo, no mínimo, os seguintes itens:

I - os dados do imóvel (endereço, matrícula, nº de lote e quadra);

II - o número de registro da ART ou RRT;

III - descrição do fato atestando a inviabilidade a ser comprovada de forma exclusivamente técnica;

IV - fotos comprovando o motivo técnico que inviabiliza a adequação da obra à acessibilidade;

V - apresentar os elementos impeditivos, croquis/projetos, se necessários para auxiliar no entendimento do analista;

VI - apresentação de possíveis medidas mitigatórias que poderá ser aceitas pelo Setor de Engenharia do Município;

VII - dados do responsável técnico;

VIII - dados do proprietário;

IX - data;

X - assinatura do proprietário e responsável técnico.

**Art. 17.** A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação. ⇨ **(Nota)** (renumerado de acordo com o [art. 3º da Lei Municipal nº 3.377](#), de 19.09.2024)

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRÊS DE MAIO, EM 18 DE  
NOVEMBRO DE 2019.

ALTAIR FRANCISCO COPATTI  
Prefeito Municipal

FERNANDO VANIN TRAGE  
Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo

Registre-se e Publique-se

JOÃO CARLOS BINICHESKI  
Secretário Municipal de Administração

#### ANEXO ÚNICO - IDENTIFICAÇÃO DOS CUBS

Identificação dos CUB/REG RESIDENCIAL e COMERCIAL CONVENCIONAL				
CUB/REG 01	CUB/REG 02	CUB/REG 03	CUB/REG 04	CUB/REG 05
Paredes em alvenaria	Paredes em alvenaria	Paredes em alvenaria	Paredes em alvenaria	Paredes de madeira
Laje pré-fabricada	Laje pré-fabricada	Sem laje	Forro de PVC ou madeira	Forro de madeira
Bom estado de conservação	Mau estado de conservação	Bom ou médio estado de conservação	Mau estado de conservação	
Identificação dos CUB/REG COMERCIAL E INDUSTRIAL PRÉ-FABRICADOS (PAVILHÕES)				
CUB/REG 01	CUB/REG 02	CUB/REG 03		
Paredes em alvenaria ou concreto piso cerâmico ou similar com forro melamínico, gesso ou similar	Paredes em alvenaria ou concreto piso cerâmico ou similar com forro melamínico, gesso ou similar	Paredes em alvenaria ou concreto piso cimentado com forro de madeira, PVC ou sem forro	Paredes em alvenaria ou concreto piso cimentado com forro de madeira, PVC ou sem forro	Paredes de madeira ou outro material que não seja alvenaria ou concreto
Bom estado de conservação	Mau estado de conservação	Bom estado de conservação	Mau estado de conservação	

\*O enquadramento do CUB será realizado pelo comitê técnico

Valores dos CUB/REG RESIDENCIAL e COMERCIAL CONVENCIONAL				
CUB/REG 01	CUB/REG 02	CUB/REG 03	CUB/REG 04	CUB/REG 05
CUB R 1-B do SINDUSCON RS	0,8 CUB R 1-B do SINDUSCON RS	0,7 CUB R 1-B do SINDUSCON RS	0,4 CUB R 1-B do SINDUSCON RS	0,3 CUB R 1-B do SINDUSCON RS
Valores dos CUB/REG COMERCIAL E INDUSTRIAL PRÉ-FABRICADOS (PAVILHÕES)				
CUB/REG 01	CUB/REG 02	CUB/REG 03	CUB/REG 04	CUB/REG 05
0,8 CUB GI SINDUSCON RS	0,6 CUB GI SINDUSCON RS	0,5 CUB GI do SINDUSCON RS	0,4 CUB GI do SINDUSCON RS	0,3 CUB GI do SINDUSCON RS

