



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS

LEI Nº 6.568, DE 8 DE JULHO DE 2022.

Dispõe sobre a regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação específica, portadoras de estabilidade estrutural concluídas até a data de publicação desta Lei e revoga a Lei nº 5.621, de 21 de outubro de 2011.

O Prefeito Municipal de Canoas.
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização de edificações executadas em desacordo com disposto na Lei Complementar nº 05, de 22 de agosto de 2016, que “Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações no município de Canoas (COE),” e na Lei nº 5.961, de 11 de dezembro de 2015, que “Institui o Plano Diretor Urbano Ambiental de Canoas, dispõe sobre o desenvolvimento urbano no município e dá outras providências (PDUA),” dar-se-á na forma disciplinada nesta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se regulares as edificações que possuem o “habite-se”, mantidas as características originais.

Art. 2º Serão regularizadas as edificações que estiverem divergentes com o COE e PDUA e que tenham sido concluídas até a data da publicação da presente Lei, desde que:

I - localizadas em área regular, com atividade dentro das previstas no anexo 4.1 do PDUA como de Baixo e Médio Baixo Impacto Urbano Ambiental;

II - que não se situem sobre recuo viário ou sobre área com restrição de construção (não edificante, APP, alagável e etc);

III - que cumpram todas as restrições federais;

IV - que não possuam impedimentos quanto ao Código Civil, em especial, no tocante aos direitos de vizinhança.

§ 1º As atividades não residenciais não autorizadas no anexo 4.2 do PDUA, de acordo com a Zona Urbanística onde se localiza a edificação, não poderão ser regularizadas, mesmo que se enquadrem em Baixo ou Médio Baixo Impacto Urbano Ambiental no anexo 4.1 do PDUA.

§ 2º O Município de Canoas reserva o direito de buscar parecer da Comissão de Controle Urbanístico (CCU) em casos de edificação que cause danos à cidade, podendo ser vetada a sua legalização.

Art. 3º As edificações serão regularizadas, nos termos desta Lei, mediante processo administrativo, que deverá ser protocolado com requerimento específico, até 720 (setecentos e vinte) dias da data de sua publicação.

...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS

Cont. Lei nº 6.568, de 2022

fl. 02

Art. 4º As edificações regularizadas nos termos da presente Lei incidirão multas dispostas nos termos do art.8º desta Lei, que por ocasião da "Regularização" deverão estar quitadas junto à Fazenda Municipal.

CAPÍTULO II
DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

Art. 5º As edificações residenciais com até duas unidades autônomas, poderão ser regularizadas mediante o pagamento das taxas necessárias e a apresentação de:

I - requerimento padrão específico, conforme Anexo I desta Lei;

II - matrícula atualizada e individualizada do imóvel;

III - alinhamento e zoneamento;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

V - laudo técnico descritivo, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural em duas cópias, no mínimo conforme Anexo II desta Lei;

VI - planta de situação e localização, em duas cópias no mínimo;

VII - projeto arquitetônico, em duas cópias no mínimo.

Parágrafo único. Para residências com até duas unidades autônomas, cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 80m² (oitenta metros quadrados), o projeto arquitetônico poderá ser composto de uma prancha contendo planta de situação e localização, planta baixa e 1 (um) corte longitudinal ou transversal.

Art. 6º As edificações de uso residencial com mais de duas unidades autônomas, as de uso não residencial ou as de uso misto, todas com, no máximo, área total construída de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados), poderão ser regularizadas mediante o pagamento das taxas necessárias e a apresentação de:

I - requerimento padrão específico, conforme Anexo I desta Lei;

II - matrícula atualizada e individualizada do imóvel;

III - alinhamento e zoneamento;

IV - planta de situação e localização, em duas cópias no mínimo;

V - projeto arquitetônico completo, nos termos do disposto no Código de Obras, 2 (duas) cópias no mínimo;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

VII - laudo técnico descritivo, assinado por profissional habilitado, o qual deverá atestar que a edificação está concluída em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural, conforme Anexo II desta Lei, apresentar em duas cópias no mínimo;

VIII - Quadros I e II da NBR 12721:2006, no que couber, em duas cópias no mínimo;

IX - Alvará do plano de prevenção contra incêndios (APPCI) ou documento que substitua o mesmo;

X - certificado dos elevadores, atestando a conformidade nas instalações,

...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS

Cont. Lei nº 6.568, de 2022

fl. 03

quando for o caso;

XI - autorização de outras entidades ou órgãos (exemplo: autorização da base aérea para a altura), quando for o caso.

Art. 7º O pedido de regularização deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado de requisição do *habite-se*.

§ 1º Para emissão do *habite-se*, o passeio público deverá atender o disposto no Plano Diretor Urbano Ambiental (PDUA) e nas normas regulamentares.

§ 2º Constatada alguma irregularidade entre a situação apresentada em projeto e a situação fática, por ocasião da vistoria, o proprietário será notificado para promover a regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

Cont. Lei nº

§ 3º Poderão solicitar a regularização o proprietário da área, procurador devidamente constituído, promitente comprador ou cessionário que apresente contrato com firma reconhecida de negócio jurídico realizado com o proprietário registral ou inventariante nomeado extrajudicialmente ou judicialmente.

CAPÍTULO III
DAS MULTAS

Art. 8º Para efeito desta Lei, são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

I - Taxa de Ocupação (TO) superior a prevista na Zona de Uso, multa de 50 (cinquenta) URMs para cada 1% (um por cento) excedente;

II - Alturas máximas superiores as previstas na Zona de Uso, multa de 200 (duzentos) URMs para cada m (metro) ou fração excedente;

III - Índice de Aproveitamento (IA) superior ao previsto na Zona de Uso, multa de 5 (cinco) URMs para cada m² (metro quadrado) de área construída excedente;

IV - Quota Ideal (QI) superior a prevista na Zona de Uso, multa de 1500 (um mil e quinhentos) URMs para cada unidade excedente;

V - A não observância do recuo de jardim, multa de 20 (vinte) URMs por m² (metro quadrado) construído dentro do recuo;

VI - A não observância dos recuos laterais e fundos do lote, multa de 750 (setecentos e cinquenta) URMs;

VII - A não observância de artigo do COE, multa de 500 (quinhentos) URMs para cada artigo não atendido.

§ 1º Considera-se infrator para os efeitos desta Lei, o proprietário do imóvel ou possuidor a qualquer título.

§ 2º As multas serão acrescidas em 20% (vinte por cento) do valor para edificações comerciais, industriais e condomínios com mais de duas unidades autônomas.

Art. 9º A regularização de edificações residenciais unifamiliares, com área total construída de até 80 m² (oitenta metros quadrados), será isenta de multas de regularização e da taxa de solicitação de *habite-se*.

...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS

Cont. Lei nº 6.568, de 2022

fl. 04

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. O Valor monetário oriundo das multas aplicadas decorrentes desta Lei, será depositado junto ao Fundo Municipal de Urbanismo (FMU).

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Art. 12. Revoga a Lei nº 5.621, de 21 de outubro de 2011.

MUNICÍPIO DE CANOAS, em oito de julho de dois mil e vinte e dois (8.7.2022)

Nedy de Vargas Marques
Prefeito em exercício



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS

Cont. Lei nº 6.568, de 2022

fl. 05

ANEXO I

Ao Ilustríssimo Sr. Prefeito Municipal de Canoas.

Proprietário: _____

Endereço: _____

Fone: _____

Responsável Técnico: _____

CREA/CAU: _____

Fone: _____

Requer: Regularização e habite-se de edificação conforme Lei nº _____

Observações:

Desde já declaramos que a referida edificação não possui impedimento quanto ao Código Civil, especialmente no tocante a direitos de vizinhança. Nestes termos, pede deferimento.

Canoas, ____ de _____ de _____

(assinatura do proprietário)

(nome do proprietário)

(assinatura do responsável técnico)

(nome do responsável técnico)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS

Cont. Lei nº 6.568, de 2022

fl. 06

ANEXO II

MODELO LAUDO TÉCNICO DESCRITIVO

1. Finalidade do laudo:

1.1. Nº ART:

2. Dados do imóvel:

2.1. Endereço:

2.2. Proprietário:

2.3. Uso:

2.4. Área:

3. Sistema Construtivo:

3.1 Fundação:

3.2 Piso:

3.3. Paredes:

3.4. Revestimentos:

3.5. Forro:

3.6. Cobertura:

3.7. Aberturas:

3.8. Pé Direito:

3.9. Pintura:

4. Instalações:

4.1 Instalações Hidrossanitárias:

4.2. Instalações Elétricas:

5. Parecer Técnico:

6. Identificação e Qualificação do Responsável Técnico:

7. Assinaturas:

8. Local e Data: