



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

OFÍCIO GAB. nº 146/2026

Araricá/RS, 14 de Maio de 2026.

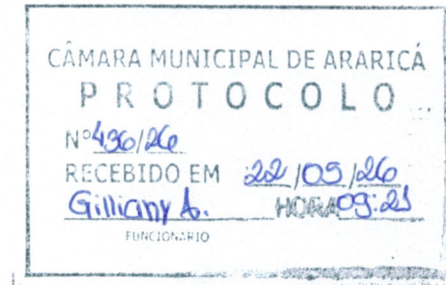
Exma. Sra.

MARI EDIANEZ DAPPER

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de ARARICÁ – RS

ASSUNTO: Encaminhamento de Projeto de Lei Nº 022/2026.

ANEXO: Projeto de Lei nº 022/2026 com anexos.



Excelentíssima Senhora Presidente e Senhores Vereadores,

Cumprimentando Vossa Excelência e demais membros desta Casa Legislativa, vimos, por meio deste, apresentar proposição que tem por objetivo estabelecer normas e procedimentos claros, objetivos e atualizados para o Processo Administrativo de Regularização de Edificações e emissão da Certidão de Habite-se no Município de Araricá, promovendo segurança jurídica, ordenamento urbano e maior eficiência administrativa.

A proposta busca unificar e simplificar o trâmite dos processos de regularização de obras e de expedição do Habite-se, permitindo que ambos ocorram de forma conjunta, reduzindo a burocracia, os prazos de análise e os custos administrativos, sem prejuízo do rigor técnico e do cumprimento da legislação urbanística, ambiental e de segurança contra incêndio.

A regulamentação apresentada atende a uma demanda histórica do Município, considerando a existência de diversas edificações consolidadas que, embora estejam em condições adequadas de uso e segurança, encontram-se irregulares sob o ponto de vista documental. Ao estabelecer critérios objetivos para regularização, especialmente para edificações concluídas até datas-limite previamente definidas, a Lei reconhece a realidade urbana local, ao mesmo tempo em que preserva o interesse público.

Por fim, a revogação da Lei nº 1.611/2021 e a consolidação das normas por meio deste novo regramento proporcionam maior clareza, atualização legislativa e alinhamento com o Plano Diretor de Desenvolvimento, contribuindo para o crescimento urbano ordenado, sustentável e socialmente responsável de Araricá.

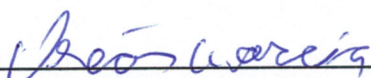
Doe órgãos, doe sangue: Salve Vidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

Diante do exposto, entendendo tratar-se de matéria de relevante interesse público, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores, confiantes em sua aprovação.

Atenciosamente,



OSEAS GARCIA
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

PROJETO DE LEI N.º 022/2026

Dispõe sobre o processo administrativo para regularização de edificações e emissão de certidão de habite-se para edificações concluídas até 31 de dezembro de 2020 no Município de Araricá e dá outras providências.

OSEAS GARCIA, Prefeito Municipal de Araricá, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, em cumprimento à legislação vigente, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

Art. 1º O Processo Administrativo referente à Regularização de Edificações e Certidão de Habite-se obedecerá ao disposto nesta Lei, observando as normas edilícias e as demais legislações vigentes.

Art. 2º Com a solicitação de regularização de obra, o processo de emissão da Certidão de Habite-se ocorrerá conjuntamente.

Art. 3º As responsabilidades sobre o projeto e sobre a obra estão estabelecidas no art. 3º da Lei Municipal nº 1.470/2019.

Art. 4º São passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:

- I - Estejam concluídas até 31 de dezembro de 2020.
- II - Atendam o disposto nesta Lei;
- III - Estejam em conformidade com a legislação ambiental;
- IV - Estejam em conformidade com as leis e normas de prevenção de incêndio;
- V - Cujos terrenos possuam, em nome do requerente, Matrícula junto ao Registro de Imóveis, título de propriedade ou posse sobre o imóvel;

Doe órgãos, doe sangue: Salve Vidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

VI - Possuam acesso por via pública prevista em Lei.

Art. 5º A aprovação do projeto de Regularização de Edificações e Habite-se de obras residenciais unifamiliares, multifamiliares e não residenciais deverá ser solicitada pelo responsável técnico, autor do projeto, ou pelo proprietário da obra, ou seu representante legal, por meio de requerimento padrão, a ser protocolizado no Protocolo-Geral da Prefeitura Municipal de Araricá, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento padrão;

II - Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 30 (trinta) dias, título de propriedade;

III - Planta de Situação/Localização com o selo padrão do Município;

IV - Laudo Técnico, conforme Anexo II, com fotos do imóvel;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

VI - Declaração assinada em observância dos termos do Anexo II, e Anexo III, quando for o caso;

VII - Apresentação da Certidão de Alinhamento da Empresa Gaúcha de Rodovias - EGR, quando couber.

§ 1º A documentação deverá ser protocolizada em, no mínimo, duas vias e organizada em pastas.

§ 2º Não serão admitidas rasuras, devendo ocorrer a substituição das plantas.

§ 3º Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

§ 4º Todas as declarações prestadas deverão conter firma reconhecida por autenticidade ou semelhança, seja em Tabelionato ou junto à municipalidade mediante apresentação de documento de identificação original com foto e assinatura igual à do documento.

Art. 6º Para projetos residenciais multifamiliares e não residenciais, além dos critérios previstos no art. 5º, deverão ser encaminhados também os seguintes documentos complementares:

I - Planta Baixa, cortes esquemáticos, sendo facultada a substituição das fachadas por fotos;

II - Quadros de áreas I e II da NBR 12721, quando necessário;

III - Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio, expedido pelo Comando do Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade;

§ 1º Os prédios a regularizar deverão estar de acordo com as normas de acessibilidade e Lei Federal nº 10.098/2000 e não estão isentos de análise referente a patrimônio histórico e cultural e solicitação de outros documentos técnicos necessários, quando couber.

§ 2º As edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra "existente" e devidamente cotada.

Art. 7º A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor e Código Municipal de Obras.

Art. 8º As edificações em desconformidade com o Plano Diretor e o Código de Obras e que tenham sido concluídas até 31 de dezembro de 2020, comprovadamente pela imagem de satélite de 2020, podem ser regularizadas, desde que atendidos os requisitos da presente Lei.

Art. 9º 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. 10. Não são passíveis de regularização, nos critérios dessa Lei, as edificações que:

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

Handwritten initials and signature in blue ink.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

II - Causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;

III - Possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

IV - Possuam parede externa de material inflamável com distância menor que 1,50 metros da divisa do lote;

V - Invadam o alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público), excetuando-se as projeções de sacadas, até o limite de um terço da largura do passeio não ultrapassando 1,30m (um metro e trinta centímetros), desde que sejam a partir de uma altura de 3,00m (três metros), e estejam nos locais previstos no zoneamento municipal conforme Lei Municipal 1.596/2020;

VI - Estejam localizadas em logradouro público com previsão de alargamento viário em função de novo gabarito, conforme previsto na Lei de Consolidação de Logradouros, nos termos do art. 44 da Lei Municipal 1.596/2020 do Plano Diretor de Desenvolvimento;

VII - Estejam localizadas sobre faixa *non aedificandi* de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo autorização expressa do órgão competente;

VIII - Tenham sido embargadas;

IX - Por outro motivo de interesse público, desde que atestadas pela Lei;

Parágrafo único. Excepcionalmente, nos casos previstos nos incisos I, V, VIII deste artigo, poderá ser autorizada a regularização mediante análise técnica e decisão fundamentada do Conselho Municipal da Cidade, observada a legislação ambiental, urbanística e o interesse público aplicável ao caso concreto.

Art. 11. Fica autorizada a regularização das edificações que não estejam previstas no art. 10, executadas em desacordo com os limites dos índices urbanísticos, entendidos como Índice de Aproveitamento - IA, Taxa de Ocupação - TO, Taxa de Permeabilidade - TP, recuos e demais dispositivos estabelecidos nas Leis Municipais vigentes, mediante análise e anuência do Conselho Municipal da Cidade.

§ 1º Quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, o proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula, título de propriedade ou posse sobre o imóvel vizinho envolvido, conforme Anexo IV;

§ 2º Na hipótese de não ser possível a apresentação do Termo de Anuência preconizado no artigo anterior, poderá o requerente eliminar a abertura e requerer novamente a regularização do imóvel;

§ 3º Não havendo o cumprimento do disposto no § 1º ou § 2º deste artigo, restará inviabilizada a regularização do imóvel;

§ 4º No caso de fechamento total ou parcial de sacadas, varandas, terraços ou áreas abertas, soma-se a área excedente ao Índice de Aproveitamento (IA) para cálculo do enquadramento na legislação.

Art. 12. A tramitação do processo administrativo de regularização observará a legislação tributária municipal vigente.

Art. 13. As exigências decorrentes do exame do processo de regularização deverão ser efetuadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, findo o qual, e não sendo efetuadas pelo interessado, o processo será indeferido e arquivado, cabendo à municipalidade, quando aplicável, tomar as providências necessárias para efetivação da regularização da edificação.

Parágrafo único. No caso de arquivamento por desinteresse da parte interessada, as taxas recolhidas em virtude do processo não serão ressarcidas ou reaproveitadas noutras demandas.

Art. 14. Identificados a quitação dos recolhimentos cabíveis, e comprovada a execução da readequação da edificação aos parâmetros urbanísticos, seja o caso, será dado seguimento ao processo de aprovação da regularização e emissão da Certidão de Habite-se.

§ 1º A emissão da Certidão de Habite-se no âmbito desta Lei não constitui prova de domínio ou propriedade do imóvel.

§ 2º A regularização edilícia não convalida eventuais irregularidades ambientais, não afasta responsabilidade civil perante terceiros e não dispensa licenças ou autorizações exigidas por outros órgãos competentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

Art. 15. Requerimentos de regularização de edificação anteriores à esta Lei, que não contenha despacho conclusivo, poderão, a requerimento do interessado/requerente, serem enquadrados nas disposições desta norma, desde que atendam à integralidade de suas disposições e renunciem formalmente à análise do processo a ser reenquadrado.

Art. 16. A regularização da edificação acarretará a atualização do Cadastro Imobiliário Municipal, observando-se a incidência dos tributos municipais conforme a legislação tributária vigente e os respectivos marcos temporais de ocorrência do fato gerador, vedada qualquer forma de anistia ou remissão implícita de créditos tributários anteriores.

Art. 17. Os anexos desta Lei poderão ser atualizados por decreto do Poder Executivo exclusivamente quanto a modelos padronizados, formulários e campos informativos, vedada a criação de novas obrigações.

Art. 18. Verificada infração aos parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal e nesta Lei, será instaurado processo administrativo para apuração da irregularidade e eventual aplicação da multa compensatória prevista no art. 23.

§ 1º A apuração terá início mediante lavratura de Auto de Infração pela autoridade competente, contendo:

- I – descrição objetiva da irregularidade constatada;
- II – enquadramento legal;
- III – indicação do dispositivo infringido;
- IV – demonstrativo do cálculo da multa conforme critérios do art. 23;
- V – prazo para apresentação de defesa.

§ 2º A multa observará exclusivamente os critérios objetivos estabelecidos no art. 23 desta Lei.

§ 3º Nos casos em que houver mais de uma infração a Lei Municipal nº 1596/2020 as multas compensatórias serão cumulativas.

Handwritten signature and initials in blue ink.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

Art. 19. O autuado será formalmente notificado para, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentar defesa escrita e documentos que entender pertinentes.

Art. 20. Apresentada ou não a defesa, a autoridade competente proferirá decisão administrativa fundamentada, podendo:

- I – arquivar o processo;
- II – determinar adequações;
- III – aplicar, manter ou cancelar a penalidade.

Art. 21. Da decisão caberá recurso administrativo no prazo de 05 (cinco) dias, a ser apreciado pela autoridade hierarquicamente superior ou órgão colegiado competente, conforme regulamento.

Parágrafo único. O recurso terá efeito suspensivo até decisão final.

Art. 22. A multa somente será considerada definitivamente constituída após decisão administrativa final.

§ 1º Após a constituição definitiva, será expedida guia para pagamento.

§ 2º O não pagamento no prazo implicará inscrição em dívida ativa, nos termos da legislação municipal.

§ 3º A aprovação da regularização fica condicionada a apresentação da quitação da multa apurada e atestado técnico emitido pelo Responsável Técnico, conforme anexo V.

§ 4º Quando do lançamento da multa compensatória, será informado a existência da Declaração de Ciência (Anexo I), a conformidade com esta Lei Municipal, o número de protocolo e data do projeto de regularização.

Art. 23. Para efeito desta Lei, são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica:

a) Invasão de Recuo de Ajardinamento, multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada metro quadrado (m²) avançados sobre a faixa de recuo de ajardinamento, sendo cumulativas quando da incidência de lotes em esquina ou com múltiplas testadas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

- b) Taxa de Ocupação (TO), multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada metro quadrado (m²) extrapolado em relação ao todo não edificável para o Setor, Quadra e Lote no zoneamento em que o imóvel se situa;
- c) Índice de Aproveitamento (IA), multa de R\$ 10,00 (dez reais) para cada metro quadrado (m²) de área de construção extrapolado em relação ao máximo permitido para o Setor, Quadra e Lote no zoneamento em que o imóvel se situa;
- d) Pé-direito inferior ao mínimo estabelecido pelo Código de Obras, R\$ 10,00 (dez reais) para cada centímetro faltante da altura mínima estabelecida em lei;
- e) Vagas de estacionamento faltantes ao mínimo requerido pelo Plano Diretor, multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) para cada vaga faltante;
- f) Vagas de Bicicletário faltantes ao mínimo requerido pelo Plano Diretor, multa de R\$ 100,00 (cem reais) para cada conjunto de 03 (três) vagas faltantes;
- g) Extrapolação de limite de altura, multa de R\$ 3.000 (três mil reais) para cada pavimento adicional ao máximo permitido para a atividade no setor, quadra e lote em que se localiza;
- h) Não observância do recuo lateral e fundos exigido pelo Plano Diretor em função da altura, multa de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por ocorrência por divisa;
- i) Não observância dos índices de ventilação e iluminação mínimos requeridos pelo Código de Obras, multa de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais);
- j) Ausência de Sanitário, multa de R\$ 2.500,00 por conjunto faltante ao mínimo exigido pela legislação aplicável.
- k) Invasão do recuo mínimo para edificações necessárias ao funcionamento dos postos, bem como dos boxes para lavagem, multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada metro quadrado (m²) avançados sobre a faixa de recuo de mínimo, sendo cumulativas quando da incidência de lotes em esquina ou com múltiplas testadas;
- l) Invasão de recuo frontal, lateral e fundos, nos casos de Estação de Rádio Base (ERB) e antenas de telefonia celular, R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada metro quadrado (m²) avançados



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

sobre a faixa de recuo, sendo cumulativas quando da incidência de lotes em esquina ou com múltiplas testadas.

§ 1º Os valores das multas estabelecidos neste artigo serão reajustados anualmente, de forma progressiva, mediante correção monetária pelo índice IPCA.

§ 2º O reajuste previsto no § 1º será aplicado automaticamente a partir de 1º de janeiro de cada exercício, independentemente de ato administrativo específico.

§ 3º O valor total das multas fixadas ficará sujeito aos seguintes limites máximos:

I – Para imóveis residenciais unifamiliares e multifamiliares: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);

II – Para imóveis comerciais e industriais: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 24. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando os efeitos da Lei nº 1.611/2021.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Araricá,
aos 30 dias do mês de Abril de 2026.**

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

OSEAS GARCIA
Prefeito Municipal

MARINA MARIANA MULLER BROCK
Secretária Municipal de Administração

GERSON JAIR ZIMPEL
Secretário Municipal de Habitação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

ANEXO I
DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA

Eu, _____, brasileiro (a),
inscrito no CPF/MF sob nº _____, como legítimo proprietário (a) do imóvel
localizado à _____, nº _____, Bairro
_____, imóvel este situado no setor _____, quadra _____, lote
_____, DECLARO para fins de aprovação de projeto de regularização que ESTOU CIENTE de que
o projeto de regularização ora submetido está em desconformidade com as Leis Municipais nº
1.470/2019 e 1.596/2020 e que CONCORDO com a cobrança de multa estipulada pela Legislação.

Araricá, ____ de _____ de 202__.

CPF:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

ANEXO II

LAUDO TÉCNICO DE REGULARIZAÇÃO
DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Requerente

CPF/CNPJ

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Setor	Quadra	Lote Administrativo	Matrícula	Cadastro Imobiliário Municipal
Logradouro			Nº Predial	Bairro

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área Total do Lote M ²	Área Total Edificada M ²	Espécie da Unidade	Tipo de Patrimônio
Nº Habitantes do Imóvel	Nº Dormitórios	Tipo de Construção	Nº Pavimentos
Tipo de Esquadrias	Tipo de Telhado	Reboco	Pintura Externa
Área Existente Regularizada M ²	Ano Edificação Regularizada	Área Existente à Regularizar M ²	Ano Edificação à Regularizar
Sistema Construtivo	Estado da Edificação	Possui Estabilidade Estrutural	Atendimento à NBR 9050

CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS

Instalações Elétricas Compatíveis	Necessidade de Tratamento Acústico	Potenciais Danos à Vizinhança	Instalações de Gás
-----------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------	--------------------

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

Doe órgãos, doe sangue: Salve Vidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

	Capacidade (litros)	DN	Hútil
Caixa de Gordura da Cozinha	litros		
Caixa Sifonada Área de Serviços	litros		
Tanque Séptico	Litros		
Filtro Anaeróbico	Litros		
Sumidouro	M ²		
Reservatório de Água Potável	Litros		

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável Técnico

Registro

Doc. Responsabilidade
Técnica

Araricá/RS / / .

Responsável Técnico

Requerente

ENGENHEIRO
CREA RS xxxxxx

Doe órgãos, doe sangue: Salve Vidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Pelo presente Instrumento, nesta e na melhor forme de Direito, **DECLARO** para os devidos fins que assumo única e exclusivamente a total responsabilidade por eventuais problemas que venham a surgir e ferir os direitos de vizinhança em decorrência da regularização predial, conforme Lei Municipal nº. 1.611/2021, mediante requerimento protocolizado por este processo administrativo, referente ao seguinte imóvel:

Matrícula: xxxxxx

CIM: 0

Setor: xxxx

Quadra: xxx

Lote: 0

Logradouro: xxxxxx

Nº. Predial: 0

Bairro: xxxxx

Araricá/RS, / /

Requerente

Doe órgãos, doe sangue: Salve Vidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

ANEXO IV
ATESTADO TÉCNICO

Eu, _____,
nacionalidade, inscrito no CPF/MF sob nº _____, (Arquiteto e Urbanista /
Engenheiro Civil), inscrito no CAU / CREA sob nº _____, como Responsável Técnico pela
regularização do projeto _____, Situado à

Localizado no Setor _____, Quadra _____ e Lote _____, ATESTO para os devidos fins que as
condições da edificação apresentadas no projeto de regularização não prejudicam o funcionamento
da edificação, não oferecem riscos à saúde e a segurança e são tecnicamente viáveis.

Araricá, ____ de _____ de 20__.

CPF: