



www.LeisMunicipais.com.br

versão consolidada, com alterações até o dia 25/05/2023

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.214/2019, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019

Dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações implementadas em desacordo com a legislação específica, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO, FAÇO SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído no Município de Novo Hamburgo o Programa de Regularização de Edificações, objetivando viabilizar, no âmbito do território municipal, a adequação à legislação aplicável à espécie, das edificações erigidas em desconformidade com essa legislação.

Art. 2º Para os fins acima preconizados, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o Plano Diretor, ou sem a aprovação ou licenciamento de projetos arquitetônicos, através de expediente específico, mediante o recolhimento das respectivas taxas, multas e compensações pecuniárias incidentes, desde que concluídas até 29 de abril de 2018, e desde que apresentem condições mínimas de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade.

§ 1º Entende-se por "edificações construídas" aquelas em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º As condições mínimas referenciadas no "caput" deste artigo deverão ser comprovadas no processo de regularização, descrito no Capítulo II desta Lei Complementar.

§ 3º O Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 4º Para a execução das obras referidas no § 3º do presente artigo será concedido prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável uma vez por igual período, sob pena de adoção das medidas cabíveis na espécie.

§ 5º Caso haja o transcurso do prazo referido no § 4º acima sem a execução das obras solicitadas, o pedido de regularização será arquivado, sem direito ao desarquivamento.

Art. 3º As edificações regularizadas na forma da presente Lei Complementar permitirão o licenciamento das respectivas atividades e/ou usos, desde que atendidos os demais requisitos legais.

Art. 4º São regularizáveis as seguintes construções:

I - Edificações destinadas às residências unifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas nelas executados;

II - Edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos nelas executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência.

Art. 5º As edificações, bem como os acréscimos e as reformas nelas executados, que se enquadram nas especificações abaixo não serão regularizáveis, quando:

I - Localizadas em parcelamentos irregulares ou não possuam acesso a logradouro público oficializado ou não possuam servidão de passagem ou de uso averbada no Ofício de Registro de Imóveis;

II - Seus lotes estiverem em áreas de risco definidas pelos órgãos oficiais competentes, ou em Área de Preservação Permanente (APP), conforme as legislações afetas à área ambiental, ou na Planície de Inundação da Bacia do Rio dos Sinos, vigentes;

III - Estiverem sobre faixa não edificável de qualquer natureza ou áreas de domínio público.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município as vias de trânsito que se originaram de processo de regularização fundiária, de processo de parcelamento do solo, e vias de uso público já consolidadas, observadas as disposições pertinentes da Lei do Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município - Lei Municipal nº 1.216, de 20 de dezembro de 2004.

CAPÍTULO II DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Para a regularização de edificações residenciais unifamiliares será necessária a seguinte documentação:

I - Requerimento padrão;

II - Matrícula atualizada do Ofício de Registro de Imóveis;

III - Alinhamento;

IV - Projeto Legal de Arquitetura, conforme o Lei Municipal nº 2.949, de 19 de julho de 2016, com planilha de áreas discriminando as metragens totais e aquelas em desacordo;

V - Laudo Técnico, expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade, e que os esgotos pluviais e sanitários encontram-se interligados à rede pública mais próxima;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica quitada(o);

VII - Memorial Descritivo das características construtivas e de acabamentos da edificação; e

VIII - Declaração assinada pelo proprietário e/ou detentor legitimado, quando não dispor de projeto aprovado pela COMUSA, de que está ciente da responsabilidade de operar e manter as instalações

hidrossanitárias, fazendo as limpezas periódicas necessárias dos elementos como caixas de gordura, caixas de inspeção, fossa séptica, filtro anaeróbio, e equipamentos afins, não permitindo a poluição direta do solo e do meio ambiente, e de que em caso de alienação, repassará ao seu sucessor esta obrigação, mediante averbação correspondente junto à matrícula do imóvel no Ofício de Registro de Imóveis.

Art. 7º Para a regularização de edificações residenciais de uso coletivo, e para as demais edificações de uso comercial, industrial e/ou de prestação de serviços, ou, ainda, de uso misto, independentemente da área será necessária, além dos incisos elencados no artigo antecedente, a seguinte documentação:

I - Planilha de Individualização de Áreas (NBR 12.721), quando aplicável;

II - Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), quando aplicável; e

III - Contrato vigente de elevadores e/ou escadas rolantes, quando aplicável.

Art. 8º Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras alterações que interfiram em qualquer parte de uso comum da edificação coletiva será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art. 9º Quando se tratar de edificação ou de reforma executada em bem tombado ou arrolado em inventário do Patrimônio Histórico de Novo Hamburgo, ou de interesse de preservação, assim como as localizadas no Centro Histórico de Hamburgo Velho (CHHV) e Corredor Cultural (CC), tal como definidas pela Lei Municipal nº 1.216/2004, bem assim em áreas de tombamento e/ou em áreas de entorno delimitadas por tombamento, será obrigatória a prévia manifestação favorável da Comissão do Patrimônio Cultural e Natural de Novo Hamburgo (CPCN), do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), ou do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE), conforme o caso.

Art. 10. No protocolo e demais etapas do processo de regularização serão cobradas as correspondentes taxas, previstas no Código Tributário Municipal - Lei Municipal nº 1.031, de 24 de dezembro de 2003.

CAPÍTULO III DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA

Art. 11. Nas edificações que não atendam ao regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município, além das taxas estabelecidas no artigo 10, deverá ser recolhido valor da compensação pecuniária, que será calculado com base na metragem excedida conforme o respectivo regramento urbanístico, bem como as multas pecuniárias incidentes.

Art. 12. Nas edificações irregulares construídas acima do permitido pelo índice de aproveitamento (IA) do setor e/ou zoneamento de uso, o valor da compensação pecuniária a ser pago, para deferimento do pedido de regularização, será calculado com base na fórmula contida na correspondente alínea do Anexo Único da presente Lei, além do recolhimento das taxas estabelecidas no artigo 10 bem como as multas pecuniárias incidentes.

Parágrafo único. O recolhimento da compensação pecuniária, taxas e multas não elide a obrigatoriedade de atendimento das exigências e requisitos preconizados pelos artigos 5º, 6º, 7º e 9º antecedentes, como pressuposto do deferimento do pedido de regularização.

Art. 13. Nas edificações irregulares atingidas por recuo de ajardinamento, bem como que tenham excedido a taxa de ocupação prevista, conforme o Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município, o valor da compensação pecuniária a ser pago para o deferimento do processo será calculado com base na fórmula contida na correspondente alínea do Anexo Único da presente Lei, além do recolhimento das

taxas estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, conforme preconizadas pelo artigo 10, bem como das multas pecuniárias incidentes.

Art. 14. Nas edificações irregulares erigidas em desacordo com os afastamentos laterais, frontais e/ou de fundos, conforme o Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município, o valor da compensação pecuniária a ser pago para o deferimento do pedido de regularização será calculado com base na fórmula contida na correspondente alínea do Anexo Único da presente Lei, além do recolhimento das taxas estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, conforme preconizadas pelo artigo 10, bem como das multas pecuniárias incidentes.

Art. 15. Nas edificações sem aprovação ou licenciamento do respectivo projeto arquitetônico, ou executadas em desacordo com este, mas que atendam ao regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município, não serão exigidas as correspondentes compensações pecuniárias, sendo devidas, entretanto, as taxas estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, conforme preconizadas pelo artigo 10, bem como das multas pecuniárias incidentes.

Art. 16. Quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de um regramento do Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município, as correspondentes compensações pecuniárias deverão ser somadas.

~~**Art. 17.** O somatório da compensação pecuniária poderá ser quitado ou parcelado, observando o seguinte:~~

- ~~- § 1º Em até 12 (doze) parcelas mensais, limitado o valor mínimo da parcela ao valor pecuniário equivalente a 600 Unidades de Referência Municipal - URM - instituída pela Lei Complementar Municipal nº 473, de 9 de março de 2001.~~
- ~~- § 2º Para obtenção do parcelamento, o sujeito passivo deverá confessar o débito apurado, atualizado e consolidado com os respectivos acréscimos e onerações legais, e assumir, formalmente o compromisso de pagamento parcelado, nos termos do presente artigo.~~
- ~~- § 3º Para o parcelamento o requerente deverá apresentar os seguintes documentos atualizados:~~
 - ~~- I - no caso de pessoa física:~~
 - ~~- a) cópia do Registro de Identidade, da inscrição no CPF, e comprovante atualizado de residência;~~
 - ~~- II - no caso de pessoa jurídica:~~
 - ~~- a) cópia do ato societário que contenha expressamente a indicação do administrador e os poderes de representação da sociedade;~~
 - ~~- b) cópia de cadastro no CNPJ;~~
 - ~~- c) cópia do Registro de Identidade, da inscrição no CPF, e comprovante atualizado de residência do administrador.~~
 - ~~- III - Se o parcelamento for encaminhado por meio de procurador, além dos documentos exigidos nos incisos anteriores, deverá apresentar a respectiva procuração por instrumento público original ou cópia autenticada em tabelionato, e, se através de procuração por instrumento particular, deverá apresentar a via original com o devido reconhecimento de firma por autenticidade:~~
 - ~~- a) O parcelamento far-se-á com acréscimo de juros compensatórios de 1% ao mês, calculados pelo sistema de cálculo de juros simples, e atualização monetária das parcelas com base na variação da Unidade de Referência Municipal - URM;~~
 - ~~- b) O vencimento da 1ª (primeira) parcela dar-se-á no ato da formalização do parcelamento, e as demais no último dia útil dos meses subsequentes;~~
 - ~~- c) O procedimento de aprovação de projeto somente terá seguimento após o pagamento da primeira parcela;~~
 - ~~- d) A concessão do "habite-se" fica condicionada ao pagamento de todas as parcelas do termo de confissão de dívida e parcelamento firmado;~~
 - ~~- e) O pagamento antecipado do total da dívida parcelada terá a dedução proporcional dos juros já computados por ocasião do parcelamento, nas parcelas vincendas depois do mês do pagamento;~~
 - ~~- f) O atraso no pagamento das parcelas, além da atualização monetária com base na variação da~~

Unidade de Referência Municipal - URM - importará no acréscimo de multa moratória de 5% (cinco por cento), e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, desde o vencimento até o efetivo pagamento.

- ~~g) A falta de pagamento de 3 (três) parcelas, consecutivas ou não, ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, implicará a imediata rescisão do parcelamento, independentemente de notificação, tornando-se automática e imediatamente exigível a totalidade do débito, e autorizada Fazenda Municipal a inscrever o débito em Dívida Ativa, para posterior protesto, inscrição em cadastro de inadimplentes e/ou cobrança administrativa e/ou judicial.~~
- ~~h) É vedada a inclusão de débitos que já foram objeto de parcelamento anterior em novo parcelamento.~~

Art. 17. Consolidado o débito, o valor poderá ser quitado ou parcelado.

§ 1º Para obtenção do parcelamento, o sujeito passivo deverá confessar o débito apurado, atualizado e consolidado, acrescidos juros legais de 1% ao mês, computados pelo sistema de cálculo de juros simples, com os respectivos acréscimos e onerações legais, e assumir, formalmente o compromisso de pagamento parcelado.

§ 2º No caso de parcelamento, o valor poderá ser dividido em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, limitado o valor mínimo da parcela ao valor pecuniário equivalente a 50 Unidades de Referência Municipal - URMs - instituída pela Lei Complementar Municipal nº 473, de 9 de março de 2001.

§ 3º Para o parcelamento o requerente deverá apresentar os seguintes documentos atualizados:

I - no caso de pessoa física:

- a) cópia do Registro de Identidade;
- b) da inscrição no CPF;
- c) comprovante atualizado de residência.

II - no caso de pessoa jurídica:

- a) cópia do ato societário que contenha expressamente a indicação do administrador e os poderes de representação da sociedade;
- b) cópia de cadastro no CNPJ;
- c) cópia do Registro de Identidade, da inscrição no CPF, e comprovante atualizado de residência do administrador.

§ 4º Se o parcelamento for encaminhado por meio de procurador, além dos documentos exigidos nos incisos anteriores, deverá apresentar a respectiva procuração.

§ 5º A adesão será perfectibilizada mediante o pagamento da primeira parcela, observando que:

I - o vencimento da 1ª (primeira) parcela dar-se-á no ato da formalização do parcelamento, e as demais no último dia útil dos meses subsequentes;

II - o pagamento antecipado do total da dívida parcelada terá a dedução proporcional dos juros já computados por ocasião do parcelamento, nas parcelas vincendas depois do mês do pagamento, mediante a solicitação de novas guias de recolhimento ou por meio eletrônico;

III - o atraso no pagamento das parcelas, além da atualização monetária com base na variação da Unidade de Referência Municipal - URM - importará no acréscimo de multa moratória de 5% (cinco por

cento), e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, desde o vencimento até o efetivo pagamento;

IV - a falta de pagamento de 3 (três) parcelas, consecutivas ou não, ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, implicará a imediata rescisão do parcelamento, independentemente de notificação, tornando-se automática e imediatamente exigível a totalidade do débito, com a consequente inscrição do débito em Dívida Ativa;

V - é vedada a inclusão de débitos que já foram objeto de parcelamento anterior em novo parcelamento.

§ 6º O procedimento de aprovação de projeto somente terá seguimento após a quitação ou o pagamento da primeira parcela. (Redação dada pela Lei Complementar nº [3473/2023](#))

Art. 18. Os valores arrecadados pelas compensações pecuniárias serão destinados e depositados em conta bancária vinculada ao Fundo Municipal da Cidade - FUNCIDADE - para as finalidades descritas pelo Decreto Municipal nº [5.634](#), de 17 de janeiro de 2013.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. A regularização de edificação decorrente desta Lei Complementar não implica no reconhecimento ao uso ou destinação irregulares, ou no licenciamento de atividades irregulares, porventura existentes no imóvel.

Art. 20. As situações fáticas conflitantes em face ao Código de Edificações, Lei Complementar Municipal nº [2.946](#), de 08 de julho de 2016, serão deliberados pela Comissão Permanente do Código de Edificações.

Art. 21. As edificações regularizadas por esta lei estão dispensadas da obrigação de instalação da caixa de retenção pluvial, bem como da aprovação do respectivo projeto hidrossanitário.

Art. 22. Permitida a regularização da edificação e executada a vistoria, se conforme, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Certidão de Habite-se Regulatório, desde que quitadas as respectivas taxas, impostos, multas e a correspondente compensação pecuniária.

Art. 23. Os processos de regularização predial já protocolados e ainda não finalizados poderão ser redirecionados segundo as disposições e exigências desta Lei, para fins de regularização das respectivas edificações.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 24. As edificações que forem regularizadas por solicitação espontânea dos interessados dentro de um período de até 12 (doze) meses, contados da data da publicação da presente Lei, sem autuação prévia da Municipalidade, ficam dispensadas das multas previstas no artigo 57 da Lei Complementar nº [2.946/2016](#).

§ 1º As edificações com área construída total de até 100 m² (cem metros quadrados) que forem regularizadas por solicitação espontânea dos interessados dentro de um período de até 12 (doze) meses, contados da data da publicação da presente Lei, sem autuação prévia da Municipalidade, estarão dispensadas do pagamento da respectiva compensação pecuniária, bem como das multas pecuniárias incidentes. (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei nº [3279/2020](#))

§ 2º Estende-se o prazo previsto no caput e § 1º do presente artigo, pelo prazo de 6 (seis) meses, a contar de 25 de setembro de 2020. (Redação acrescida pela Lei nº 3279/2020)

Art. 25. Após o decurso do prazo acima o Poder Executivo promoverá a implementação do correspondente programa de cadastramento predial, de ofício, tornando-se exigíveis as correspondentes compensações pecuniárias, bem como, as taxas estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, conforme preconizadas pelo artigo 10, bem como das multas pecuniárias incidentes.

Parágrafo único. Relativamente às edificações com área construída total de até 100 m² (cem metros quadrados), que forem regularizadas após o decurso do referido prazo, permanecerão elas dispensadas do pagamento da respectiva compensação pecuniária.

Art. 26. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO, aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de setembro do ano de 2019.

FÁTIMA DAUDT
Prefeita

NEI LUÍS SARMENTO
Secretário Municipal de Administração

ANEXO ÚNICO

FÓRMULA DE CÁLCULOS DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA A - EDIFICAÇÕES IRREGULARES CONSTRUÍDAS COM ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) SUPERIOR AO PERMITIDO, CONSOANTE PREVISTO NO ART. 12 DA PRESENTE LEI

$$C_{ea} = \frac{(Ace) \times P}{IA}$$

Cea = Valor em espécie a ser pago, da compensação pecuniária, expresso em moeda corrente;

Ace = Área computável excedida;

IA = Índice de aproveitamento local, conforme zoneamento;

P = Preço do metro quadrado do terreno onde se situa a edificação, conforme avaliação técnica.

B - EDIFICAÇÕES IRREGULARES CONSTRUÍDAS NO RECUO DE AJARDINAMENTO, OU COM TAXA DE OCUPAÇÃO SUPERIOR AO PERMITIDO, CONSOANTE PREVISTO NO ART. 13 DA PRESENTE LEI

Ceo = Arto x P

Ceo = Valor em espécie a ser pago, da compensação pecuniária, expresso em moeda corrente;

Arto = Área atingida pelo recuo de ajardinamento e/ou área excedente da taxa de ocupação;

P = Preço do metro quadrado do terreno onde se situa a edificação.

C - EDIFICAÇÕES IRREGULARES EM DESACORDO COM OS AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS, CONSOANTE PREVISTO NO ART. 14 DA PRESENTE LEI

Cer = Paa x P

Cer = Valor em espécie a ser pago, da compensação pecuniária, expresso em moeda corrente;

Paa = Projeção da área atingida pelo afastamento;

P = Preço do metro quadrado do terreno onde se situa a edificação.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 20/06/2023