



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RS PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº 063, DE 04 DE AGOSTO DE 2025

Institui o Programa de Regularização da Construção Civil no Município de Frederico Westphalen, denominado "FREDERICO REGULARIZA"

Art. 1º. Fica instituído o Programa "Frederico Regulariza" no Município de Frederico Westphalen através de seus órgãos competentes com a finalidade de regularização administrativa das edificações civis, existentes e projetos técnicos civis aprovados ou não, que estejam em desacordo com as normas urbanísticas municipais vigentes.

§ 1º. Considera-se existente a edificação civil cujas as fundações, paredes e cobertura tenham sido concluídas até a data de trinta e um de dezembro de dois mil e vinte e três para fins desta lei.

§ 2º. Para fins desta Lei considera-se projetos técnicos aprovados e não iniciados aqueles cujo projeto já tenha sido aprovado ou não pelo setor responsável, com fulcro na lei vigente da época, e que não fora dado início as obras de fundações e paredes até a data da promulgação desta Lei.

§ 3º. Considera-se reincidência, a construção regularizada de forma administrativa através de multa e que houve novamente desconformidade em nova construção desconforme com a legislação vigente para fins desta Lei.

Art. 2º. Não são passíveis de regularização administrativa, através desta Lei, as edificações:

I - cuja atividade esteja em desconformidade com o zoneamento, exceto se for atividade já praticada nas proximidades sendo verificado na hora da vistoria "in-loco" e que seja isenta de licenciamento ambiental;

II - localizadas em áreas públicas, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de alta tensão e demais áreas não edificantes;

III - localizadas em Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Áreas de Proteção Ambiental – APA, resguardas as autorizações previstas em legislação federal;

IV - localizadas em áreas resultantes de parcelamentos de solo implantados ilegalmente, cujo o uso foi alterado, ficando em desconformidade com projeto já aprovado;

V - que tenham construídos escadas, elevadores, rampas, sacadas e banheiros sobre os passeios públicos, caçadas ou peatonais;

Art. 3º. A regularização administrativa poderá ser requerida até 31 de dezembro de 2029.

Art. 4º. O protocolo poderá ser feito de duas formas: "Pré-análise" ou "Aprovação de Regularização".

§ 1º. Na "Pré-análise" deverão ser apresentadas apenas (01) uma cópia de cada um dos itens descritos no Art 5º., exceto os itens V, XV e XVI, evidenciando no formulário do Item I, a solicitação de "Pré-análise" e protocolado junto a SePlan.

§ 2º. Após a aprovação da "Pré-análise", o técnico analista irá comunicar ao requerente sobre a aprovação.

FONE 5537445050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RSPODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

§ 3º. Para a “Aprovação de Regularização” deve seguir o descrito no Art 5º e protocolado junto a SePlan.

Art. 5º. A regularização dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - formulário padrão fornecido pela Secretaria de Planejamento (SePlan);

II - comprovante de pagamento de taxas de serviços de topografia, se necessário;

III - comprovante de inscrição municipal do profissional responsável;

IV - certidão de matrícula do imóvel emitida pelo Registro de Imóveis a menos de 30 dias da data do requerimento. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a matrícula deverá ser retificada antes do início do processo. No caso de possuidor, deverá apresentar, além da matrícula, autorização com firma reconhecida, conforme modelo padrão, fornecido pela SePlan (anexo II);

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da área a ser regularizada devidamente preenchidas, com todas as atividades técnicas exercidas, assinadas e com comprovante de pagamento da taxa do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) anexado;

VI - três vias do laudo técnico da área a ser regularizada;

VII - declaração do proprietário, sob as penas da lei, da existência de sistema de tratamento de esgotos cloacais, em conformidade com as Normas Técnicas em vigor;

VIII - três vias da planta de situação e localização;

IX - três vias da planta baixa de todos os pavimentos, quando se tratar de edificações multifamiliares, ou qualquer outro tipo com mais de 01 (uma) unidade;

X - três vias de corte longitudinal e transversal;

XI - três vias de pelo menos uma das fachadas;

XII - todos os quadros de áreas, conforme NBR 12.721, quando necessário;

XIII - quadro indicativo, demonstrando com clareza, a área desconforme com o Plano Diretor e Código de Edificações;

XIV - para os casos de regularização sobre recuos obrigatórios: declaração, sob as penas da lei, assinada pelo proprietário do imóvel, de que se houver alargamento viário ou outra exigência legal, o proprietário deverá remover as edificações existentes sobre o recuo obrigatório às suas expensas, não cabendo ao Município quaisquer ônus ou responsabilidade;

XV - Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando couber;

XVI - Estudo de Impacto de Vizinhança EIV/RIV, quando couber;

XVII - construções na divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta Baixa, localizada dentro do lote, devidamente cotada, indicando a(s) abertura(s) existente(s) e deverá conter a anuência específica do(s) vizinho(s), com a(s) assinatura(s), com firma reconhecida e comprovação de propriedade (matrícula atualizada), na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado;

FONE 5537445050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RSPoder Executivo Municipal**

XVIII - para os projetos técnicos aprovados e não iniciados, deverá ser apresentado pelo Requerente os demais documentos mencionados nos incisos anteriores, de forma atualizada, juntamente com cópia do projeto técnico aprovado com base em Lei anterior;

XIX - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) Taxa de alvará de construção;

b) Taxa de Regularização, conforme art. 5º da presente Lei;

Parágrafo único. Solicitada a regularização de edificação nos termos desta Lei, o pedido deverá ser protocolado juntamente com os documentos necessários.

Art. 6º. A regularização administrativa das obras já existentes será condicionada ao pagamento de uma taxa de regularização ao Município, pelo total de metros quadrados de área irregularmente construída, onde os valores serão resultantes da aplicação da seguinte forma:

I - Taxa de Ocupação (TO): para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 02 URM/m²;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CI): para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 02 URM/m²;

III - Afastamento Lateral e de Fundos: para cada metro quadrado (m²) ou fração de metro excedido - 02 URM/m²;

IV - reformas de edificações com alteração do projeto original, sem autorização dos órgãos competentes da Prefeitura, mantendo a finalidade: por unidade alterada - 10 URM;

V - Construção em desacordo com o zoneamento, porém em acordo ao inciso I do Art. 2º da presente lei - 40 URM;

V - desvio de finalidade em relação ao projeto original: por unidade alterada - 10 URM;

VI - Vagas de Estacionamento: por vaga faltante - 10 URM;

VII - recuo frontal:

Metros Lineares Avançados	Valor da Compensação
de 0,01 m até 0,50m	4 URM
de 0,51 m até 1,00m	8 URM
de 1,01 m até 1,50m	12 URM
de 1,51 m até 2,00m	16 URM
de 2,01 m até 2,50m	20 URM
de 2,51 m até 3,00m	24 URM
de 3,01 m até 3,50m	28 URM
de 3,51 m até 4,00m	32 URM
de 4,01 m até 4,50m	36 URM
de 4,51 m até 5,00m	40 URM

FONE5537445050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RSPoder Executivo Municipal**

§ 1º. Nos casos de infrações em mais de um item especificado neste artigo, as compensações serão calculadas de forma cumulativa.

§ 2º. No caso de ocorrer reincidência o valor da multa resultará no cálculo da taxa de regularização multiplicado por 2 (dois), sendo aceito apenas uma única vez.

§ 3º. Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei deverão ser aplicados em conta bancária específica e serão utilizados na melhoria da infraestrutura e na mobilidade urbana.

§ 4º. Ficam isentos de penalidades por vaga de estacionamento faltante, construções que comprovadamente sejam anteriores a Lei Municipal nº 3.286 de 27 de junho de 2008, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município.

Art. 7º. A regularização administrativa dos projetos técnicos aprovados e não iniciados serão condicionadas ao pagamento de uma taxa única de regularização ao Município, onde o valor da aplicação será correspondente a 10 URM's.

Art. 8º. A unidade de Referência Municipal (URM), criada pela Lei Complementar nº 004/2018, será aplicada pelo seu valor atualizado até a data do efetivo pagamento do valor da compensação.

Parágrafo único. O valor da compensação, apurado nos termos desta Lei, será a multiplicação das unidades de URM - Unidade de Referência Municipal - fixados para aquela compensação, pelo valor em reais da URM vigente na data de sua apuração.

Art. 9º. Os valores apurados referente as compensações de que trata esta Lei, poderão ser pagos em parcela única ou em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas observados os índices, encargos, inclusive de mora, calculados com base no Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. O valor mínimo da parcela mensal não poderá ser inferior à 1 (uma) Unidade de Referência Municipal - URM vigente no momento do parcelamento.

Art. 10º. O parcelamento e observará a lei municipal vigente que concede parcelamento para os créditos tributários, ressalvada disposição em contrário desta lei.

Parágrafo único. O parcelamento não poderá ser maior do que 10 (dez) parcelas.

Art. 11. Será concedido desconto no percentual de 80% (oitenta por cento) sobre o valor da Taxa de Regularização ao contribuinte que possuir edificações localizadas em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e Zona de Habitação Popular (ZHP).

Art. 12. Será concedido desconto no percentual de 50% (cinquenta por cento) para edificações de caráter residencial unifamiliar e com área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único. Os descontos previstos nos artigos 10 e 11 não serão cumulativos.

FONE5537445050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RSPoder Executivo Municipal**

Art. 13. A Carta de Habite-se será expedida após cumpridas às exigências, depois de efetuado o pagamento integral da taxa de regularização e encargos e realizada a vistoria da edificação pelo Município.

§ 1º. O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas de segurança de uso, estabilidade, higiene e habitabilidade.

§ 2º. O Município terá 40 (quarenta) dias úteis para análise, aprovação e emissão da Carta de Habite-se, contados a partir da entrega da totalidade da documentação a que se refere o art. 4º e do comprovante de pagamento a que se refere o art. 5º.

§ 3º. O prazo será interrompido caso sejam exigidas alterações e adequações sendo que o prazo passará a contar da data do novo protocolo da documentação ao Município.

§ 4º. O Município arquivará o processo de regularização caso as alterações solicitadas não sejam protocoladas no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 14. O Poder Executivo regulamentará por decreto, no que couber, a presente Lei.

Art. 15. Os recursos oriundos dos processos abrangidos pela Lei de Regularizações devem ser utilizados para equipar o setor de fiscalizações com pessoal e/ou material, modernização do cadastro imobiliário, georreferenciamento de lotes e cadastro multifinalitário, além de poder ser utilizado para melhorias de infraestrutura urbana voltadas a mobilidade, devendo estar atrelado ao Conselho do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Integrado.

Art. 16. Fica revogada a Lei Municipal nº 4.848, de 01 de abril de 2021.

Art. 17. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Frederico Westphalen/RS, aos quatro dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.

Orlando Girardi
Prefeito Municipal

Valdenir Antonio Cadore
Secretário Municipal de Coordenação e Planejamento

Valdenir Antonio Cadore
Secretário Municipal de
Coordenação e Planejamento
Pref. de Frederico Westphalen

FONE5537445050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RSPoder Executivo Municipal**

Ofício nº 258/2025 GAB

Frederico Westphalen/RS, 04 de agosto de 2025.

À Senhora

MARIZETE LOURDES FROZZI

*Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Frederico Westphalen/RS*

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Ilustre Presidente,
Caros Vereadores:**

O presente Projeto de Lei visa instituir o Programa de Regularização da Construção Civil no Município de Frederico Westphalen, denominado “FREDERICO REGULARIZA”, com o escopo de proporcionar uma alternativa legal e administrativa para a regularização de edificações civis existentes, bem como de projetos técnicos civis, aprovados ou não, que se encontrem em desconformidade com as normas urbanísticas municipais vigentes.

A elaboração desta proposição decorre da constatação prática, verificada ao longo dos últimos anos, da existência significativa de edificações que, embora plenamente consolidadas e habitadas, não atendem integralmente às exigências técnicas impostas pela legislação urbanística municipal. Tal realidade resulta, muitas vezes, de fatores como o desconhecimento técnico da população, a ausência de recursos para assessoria especializada ou ainda a defasagem de determinadas normas que não acompanharam o crescimento físico e social da cidade.

A regularização proposta não implica a convalidação irrestrita de construções ilegais, mas sim a adoção de critérios técnicos, administrativos e financeiros específicos para corrigir inconformidades, observando-se os princípios da função social da propriedade, razoabilidade, proporcionalidade, interesse público, segurança jurídica e eficiência administrativa (CF, art. 37, caput). A medida visa, de um lado, mitigar passivos urbanísticos e, de outro, ampliar a arrecadação de receitas de natureza não tributária que poderão ser revertidas em melhorias diretas à infraestrutura e à mobilidade urbana.

Nesse contexto, o projeto estabelece regras claras e objetivas, tanto para edificações já existentes quanto para projetos técnicos que foram aprovados sob legislações anteriores, mas não foram iniciados, permitindo, inclusive, a identificação precisa da área irregular, por meio de laudos técnicos, plantas atualizadas e registros de responsabilidade técnica. Ademais, propõe-se a aplicação de taxas de regularização graduadas, com valores baseados na Unidade de Referência Municipal (URM), já estabelecida na Lei Complementar nº 004/2018, a fim de garantir justiça fiscal e proporcionalidade nas compensações.

A proposta também contempla situações específicas de vulnerabilidade social, ao conceder descontos expressivos às edificações localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e

FONE5537445050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN -
RSPODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Zonas de Habitação Popular (ZHP), bem como àquelas de uso exclusivamente residencial e com até 70 m² de área construída.

Diante de todo o exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à deliberação desta Colenda Câmara Municipal, **em regime de urgência**, contamos com o apoio dos nobres Vereadores e solicitando sua célere aprovação, observado o disposto no Regimento Interno dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente,

Orlandi Girardi
Prefeito Municipal

Designado Relator(a)

FONE5537445050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br