



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**LEI Nº 5.189, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2005.**

*Dispõe sobre a regularização de obras e atividades e dá outras providências.*

O POVO DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, FAZ SABER QUE SUA CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E SEU PREFEITO SANCIONA E PROMULGA A PRESENTE LEI.

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre a regularização de obras e atividades.

**Art. 2º** As atividades econômicas e as construções destinadas a seu exercício ou outras edificações, iniciadas até a data de publicação desta lei, poderão ser regularizadas de acordo com suas disposições.

Parágrafo único O Poder Público somente dispensará ou reduzirá as limitações previstas na lei 2.565/80 (II Plano Diretor de Pelotas) e suas alterações, se:

**I** - não houver grave e efetivo prejuízo para a coletividade;

**II** - houver a finalidade de manter ou gerar empregos ou renda;

**III** - não houver dano ambiental ou ao patrimônio cultural;

**IV** - não for afetada a ordem urbanística;

**V** - não houver alterações estruturais na construção, salvo se ocorrer a finalidade do inciso II deste parágrafo.

**VI** - não houver acréscimo de novos usos, salvo se ocorrer a finalidade referida no inciso II deste parágrafo.

**Art. 3º** O Poder Executivo, pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), estipulará medidas compensatórias ou mitigatórias em cada regularização requerida, a fim de garantir a sustentabilidade do espaço municipal.

Parágrafo primeiro - Quando forem fixadas as medidas referidas neste artigo, serão considerados:

**I** - processos administrativos que obtiveram deferimento em alguma etapa de sua tramitação;

**II** - processos administrativos em que seja requerida a regularização, protocolizados até a publicação desta lei;

**III** - disposições legais que tratam de dispensa e redução das limitações administrativas constantes da lei 2.565/80 (II Plano Diretor de Pelotas) e suas alterações.

Parágrafo segundo - A regularização de uso de imóvel, para o qual não tenha sido expedida "carta de habite-se", poderá ser requerida com dispensa das exigências constantes do artigo 10 desta lei, sem prejuízo das demais exigências legais.

**Art. 4º** Nos casos referidos nos incisos I e II do parágrafo 1º (primeiro) do artigo anterior será aplicado o redutor, calculado sobre o montante devido, de:

**I** - 70% (setenta por cento), quando obtida a aprovação do projeto de obra ou atividade em alguma das fases de tramitação do requerimento;

**II** - 50% (cinquenta por cento), se o requerimento for protocolizado até 180 (cento e oitenta) dias após a vigência desta Lei;

**III** - 25% (vinte e cinco), se o requerimento for protocolizado até 270(duzentos e setenta) dias após a vigência desta Lei.

**Art. 5º** Não serão exigidas medidas compensatórias ou mitigatórias para a regularização de:

**I** - residência unifamiliar com até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), cujo interessado não tiver outro imóvel na área urbana do Município;

**II** - microempresas (ME), assim definidas em lei municipal.

**Art. 6º** São atingidos pelos efeitos desta lei apenas aqueles que protocolizem seus requerimentos até 2 (dois) anos da publicação desta lei.

**Art. 7º** O requerimento de regularização de obra ou atividade deverá ser instruído com:

**I** - Termo de Concordância da Vizinhança, quando solicitado pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU);

**II** - prova da data de início da atividade ou construção, se solicitado pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU);

**III** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos de exigência legal, dispensadas as organizações religiosas;

**IV** - anuência do órgão ambiental competente;

**V** - outros licenciamentos exigidos por lei.

Parágrafo único - O Termo de Concordância de Vizinhança deverá ter, pelo menos, 2/3 (dois terços) de anuência expressa da vizinhança num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros e, pelo menos, também, de metade dos lindeiros e metade dos confrontantes, não será contudo exigido para a regularização de obras ou atividades desenvolvidas por organizações religiosas.

**Art. 8º** Só poderá ser regularizada a atividade, nos termos desta lei, após a regularização do imóvel onde ela é exercida.

**Art. 9º** Se for requerida a regularização por vedação de uso, na zona onde a atividade é exercida, serão exigidas do interessado:

**I** - eliminação ou minoração do transtorno causado à vizinhança;

**II** - adoção de medidas previstas em lei para sanar o impacto ambiental, quando provada sua ocorrência.

**Art. 10** São medidas compensatórias para a regularização de atividades, alternativamente:

**I** - pagamento ao Município de valor correspondente à área ocupada para o exercício da atividade:

**a)** até 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), 0,05 (cinco centésimos) de Unidade de Referência do Município (URM) por metro quadrado,

**b)** de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) ou mais, 0,1 (um décimo) de Unidade de Referência do Município (URM) por metro quadrado, ou

**II** - investimento em obras públicas, como praças, parques, avenidas e rótulas, para melhoria do ambiente urbano, com valor nunca inferior ao referido no inciso anterior.

**Art. 11** As medidas compensatórias para a regularização de obras são:

**I** - reversão ao Município do valor correspondente ao percentual de área construída em desconformidade com a legislação urbanística vigente, considerando, para os fins desta lei, o valor da URM e o valor venal do metro quadrado do imóvel;

**II** - investimento, pelo requerente, em obras públicas, como praças, parques, avenidas e rótulas, para melhoria do espaço urbano, de valor nunca inferior ao valor calculado nos termos do inciso I deste artigo;

**III** - reversão de imóvel ao patrimônio do Município, de valor nunca inferior ao estipulado no inciso I deste artigo.

Parágrafo primeiro Para a fixação das medidas compensatórias serão consideradas as seguintes irregularidades, sem prejuízo de outras definidas em lei:

**a)** extrapolação do índice de aproveitamento (IA);

**b)** extrapolação da taxa de ocupação (TO);

**c)** extrapolação da altura máxima permitida;

**d)** ocupação de recuos.

Parágrafo segundo - A base de cálculo para a regularização de obras, nos termos do inciso I, *caput*, deste artigo, será a área construída em desconformidade, com os seguintes percentuais:

**I** - para residência unifamiliares:

**a)** 5% (cinco por cento), quando a área construída for entre 101m<sup>2</sup> (cento e um metros quadrados) e 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

**b)** 8% (oito por cento), quando a área construída for de mais de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**II** - 10% (dez por cento), para residências multifamiliares e para edificações de uso comercial ou industrial.

Parágrafo terceiro - Quando não for possível calcular, em metros quadrados de uso em desconformidade, o valor da compensação, esta será arbitrada pela Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU).

**Art. 12** Concluído o processo administrativo com deferimento da regularização, a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) emitirá o alvará requerido.

**Art. 13** O requerente firmará Termo de Compromisso em que se comprometa com a observância do alvará e com o cumprimento da medida compensatória ou mitigatória e com cronograma de obras, conforme decisão do Poder Público.

**Art. 14** É medida mitigatória a demolição de obra em desconformidade, ou de parte dela, a ser realizada pelo requerente, com cronograma fixado pelo Município, através da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), e o proprietário do imóvel.

**Art. 15** Das decisões da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), caberá recurso ao Conselho do Plano Diretor (CONPLAD).

**Art. 16** Aqueles que não requererem a regularização não poderão ser beneficiados por incentivos, de qualquer natureza.

**Art. 17** Os valores arrecadados com base nesta lei serão destinados ao Fundo para Sustentabilidade do Espaço Municipal (FUSEM) na proporção e na forma fixadas pelos artigos 14 e 15 da lei 4.753 de 14 de dezembro de 2001.

**Art. 18** São revogados os artigos 1º a 13 e os artigos 16 e 17 da lei 4.753 de 14 de dezembro de 2001 e a lei 5.002 de 15 de dezembro de 2003.

**Art. 19** As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

**Art. 20** O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei, para sua fiel execução.

**Art. 21** Se não utilizados os benefícios previstos nesta lei, no prazo de dois anos, será aplicada multa:

**I** - de 50%, no primeiro ano subsequente aos dois anos referidos neste artigo.

**II** - de 100%, no primeiro semestre subsequente ao ano referido no inciso anterior, após o qual, esta lei perderá a vigência.

Gabinete do Prefeito de Pelotas, em 11 de novembro de 2005.

**Adolfo Antonio Fetter Junior**  
Prefeito em exercício

Registre-se. Publique-se.

**Gustavo Kratz Gazalle**  
Secretário de Governo