



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



LEI MUNICIPAL Nº 2.765/2026.

*Institui critérios para a regularização de edificações concluídas que estejam em desacordo com a legislação vigente e dá outras providências*

*PREFEITO MUNICIPAL. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:*

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º Fica autorizada a aprovação de projeto para fins de regularização de edificações concluídas até a promulgação desta Lei, que estejam em desacordo com a legislação vigente, em específico a Lei Municipal nº 43, de 1988 – Lei de Edificações do município de Camaquã, adotada para o município de Arambaré.

§1º Para efeitos de aplicação da presente Lei entende-se por edificações concluídas aquelas que estejam em condições de habitabilidade, e que possuam no mínimo: paredes, telhado(s) e contra pisos concluídos; instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento; esquadrias instaladas e acesso mínimo adequado do logradouro público até a construção, passando a denominar-se edificação.

§2º Fica expressamente proibida a regularização de qualquer edificação, findo o prazo desta Lei, tornando-se obrigatória a adequação desta às normas vigentes.

§3º Para fins de comprovação de que a edificação poderá ser regularizada pelos critérios instituídos na presente lei, o interessado extrairá imagens da quadra e do lote utilizando a ferramenta Google Earth ou similar, com data anterior a promulgação desta Lei, ou laudo técnico de ano construção acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica que ateste a conclusão da obra em período anterior à vigência desta Lei.

§4º Imagens que comprovem a execução da edificação posterior a publicação da presente lei, deverá ser regularizada pelos critérios da Lei Municipal nº 43, de 1988 – Lei de Edificações do município de Camaquã, adotada para o município de Arambaré.

Art. 2º São passíveis de regularização as edificações que:

- I - Estejam em conformidade com a legislação ambiental;
- II - Estejam em conformidade com as leis e normas de prevenção de incêndio;
- III - Os terrenos que possuam matrícula no Registro de Imóveis ou Escritura pública de aquisição ou do Contrato de Compra e Venda do imóvel.
- IV - Possuam acesso por via pública ou servidão de passagem, averbada no título de propriedade.
- V - Os proprietários e os lotes não possuam débitos com o Município de Arambaré.



**DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS!**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



§1º O requerimento deverá ser apresentado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, devidamente constituído.

§2º Em caso de apresentação de contrato de compra e venda e/ou escritura de posse, deverá, o requerente, comprovar que o imóvel está devidamente registrado no cadastro imobiliário do município.

§3º Por ocasião da aprovação do projeto, no caso de lotes com contrato de compra e venda e/ou escritura de posse, deverá o requerente ser orientado a proceder a regularização do imóvel junto ao registro de imóveis.

Art. 3º Não são passíveis de regularização, por esta Lei, as edificações que:

I - Os lotes estejam em áreas de risco ou em Área de Preservação Permanente – APP, salvas exceções dos casos com legislação específica;

II - Possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

III - Estão localizadas em área resultante de parcelamento do solo implantado ilegalmente;

IV - Avancem sobre imóveis vizinhos de propriedade particular ou pública;

V - Invadam as áreas ou faixas "*non aedificandi*" de proteção de rodovias, ferrovias e hidrovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem de redes de água, esgoto, alta tensão, vielas ou outros melhoramentos públicos;

VI - Estejam situadas em áreas tombadas, preservadas e não atendam às normas emanadas dos órgãos competentes;

VII - edificações comerciais que não atendam as leis, decretos e normas da ABNT sobre acessibilidade;

VIII - estejam em desacordo com as restrições de condomínios ou loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Arambaré e registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

**CAPÍTULO II  
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

Art. 4º As edificações serão regularizadas mediante processo administrativo que deverá ser protocolado até 3 anos após publicação da presente Lei.

Parágrafo único. Processos protocolados antes da promulgação desta Lei, de obras embargadas que foram paralisadas, serão beneficiárias desta ainda que não tenham sido finalizadas, considerando o cumprimento do embargo.

Art. 5º Na análise do projeto de regularização, o Município se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de habitabilidade, estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das multas.



**DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS!**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**



Art. 6º O Município deverá analisar o processo de regularização no prazo de 60 (sessenta) dias, se atendidos os requisitos previstos nesta Lei, as demais normas pertinentes e as possíveis exigências solicitadas pelo Município.

§ 1º A cada reanálise ao processo, mediante ingresso de novos documentos solicitados, se reinicia a contagem do prazo.

§ 2º O requerente deverá apresentar as adequações exigidas pelo Município, no prazo máximo de 90 dias contados a partir do recebimento da Notificação de Pendência, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

**CAPÍTULO III**  
**DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA**

Art. 7º As edificações poderão ser regularizadas mediante a apresentação de:

I - Cópia atualizada da matrícula individualizada do imóvel ou Escritura pública de aquisição ou do Contrato de Compra e Venda do imóvel.

II - Requerimento conforme Anexo I desta lei, devidamente assinado;

III - Planta de situação e localização com quadro de áreas, 2 (duas) vias no mínimo;

IV - Planta de localização do esgotamento sanitário conforme normas ABNT correspondentes, 2 (duas) vias no mínimo;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica de Regularização e de Laudo Técnico;

VI - Laudo da edificação, assinado pelo responsável técnico do projeto de regularização e pelo proprietário do imóvel, o qual deverá atestar o ano de conclusão da edificação, conforme Art. 1º parágrafo 3º da presente lei, suas condições de habitabilidade e estabilidade estrutural, além de confirmar a existência da adoção do sistema de tratamento individual com fossa, filtro e sumidouro (normas e leis pertinentes) e atestar as condições do sistema de esgotamento sanitário (duas vias no mínimo), conforme Anexo II desta Lei;

IX - Apresentação da Certidão de Alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou DAER, quando for o caso;

X - Apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e licenciamentos ambientais, quando for o caso.

§ 1º Para as edificações de uso exclusivamente residencial unifamiliar cuja área total construída sobre o lote não ultrapasse 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) fica dispensada a apresentação do projeto arquitetônico.

§ 2º Para as edificações de uso exclusivamente residencial unifamiliar cuja área total construída sobre o lote ultrapasse 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), além dos documentos supramencionados, deverá ser apresentado projeto arquitetônico completo.

§ 3º Em caso de apresentação de contrato de compra e venda e/ou escritura de posse, deverá, o requerente, comprovar que o imóvel está devidamente registrado no cadastro imobiliário do município.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



§4º Por ocasião da aprovação do projeto, no caso de lotes com contrato de compra e venda e/ou escritura de posse, deverá o requerente ser orientado a proceder a regularização do imóvel junto ao registro de imóveis.

Art. 8º Para as edificações de uso residencial multifamiliar, edificações não residenciais ou de uso misto, além dos documentos supramencionados, deverão apresentar:

- I - Projeto arquitetônico completo, duas vias no mínimo;
- II - Alvará do plano de prevenção contra incêndio (APPCI), quando for o caso;
- III - Laudo técnico e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica dos elevadores, escadas ou esteiras rolantes, atestando a conformidade nas instalações, quando for o caso.

Art. 9º Para as edificações, localizadas sobre o recuo frontal, regularizadas por esta lei, deverá ser apresentada declaração assinada pelo proprietário do imóvel, com assinatura reconhecida em cartório, de que, se houver alargamento viário ou outra exigência legal, o proprietário deverá remover a construção existente sobre o recuo frontal ou o alinhamento às suas expensas, sem direito a indenização, não cabendo ao Município quaisquer ônus ou responsabilidade, conforme Anexo III desta Lei.

Parágrafo único. Esta informação deverá constar da certidão de averbação emitida pela prefeitura, ser averbada na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis de Arambaré, e ficará anexada ao registro cadastral do imóvel na Prefeitura.

Art. 10. Quando a edificação a regularizar apresentar aberturas, áreas ou terraços a menos de 1,50m de imóvel vizinho, deverá ser anexada autorização, constante no Anexo IV, do proprietário ou responsável do lote lindeiro, com assinatura reconhecida em cartório, para manter as aberturas da referida edificação.

§1º A autorização deverá ser acompanhada de documento que comprove a posse ou propriedade do declarante sobre o imóvel lindeiro.

§2º Essa autorização não dá o direito de executar novas aberturas posteriormente. Fica, ainda, preservado o direito do lote lindeiro de, a qualquer tempo, construir na divisa desde que sem aberturas.

Art. 11. Regularizações em condomínios só poderão ser encaminhadas se estiverem respeitando a convenção de condomínio e nos limites da área da unidade.

Art. 12. Não serão admitidas rasuras de cotas e áreas, devendo ocorrer à substituição de plantas.

Art. 13. Para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



Art. 14. As edificações já aprovadas e cadastradas junto ao Cadastro Imobiliário Municipal deverão ser representadas em plantas, sem necessidade de detalhamento, indicadas pela palavra “EXISTENTE” junto com o número do projeto aprovado.

**CAPÍTULO IV  
DAS MULTAS**

Art. 15. Para efeito desta Lei são infrações puníveis com multa, independente das demais sanções previstas em legislação específica, quando aplicável:

- I – Obra executada sem projeto aprovado: 100 (cem) UFM;
  - II - Taxa de Ocupação (TO) superior à prevista na Zona de Uso: 50 (cinquenta) UFM multiplicado pelo excedente da taxa prevista na Zona de Uso;
  - III - Índice de Aproveitamento (IA) superior ao previsto na Zona de Uso: pagamento de 5 (cinco) UFM multiplicado pelo excedente do índice de aproveitamento permitido;
  - IV - Não cumprimento do recuo lateral: 50 (cinquenta) UFM multiplicado proporcionalmente a cada metro (m) de recuo invadido;
  - V - Não cumprimento do recuo frontal: 50 (cinquenta) UFM multiplicado proporcionalmente a cada metro (m) de recuo invadido;
  - VI - Não atendimento ao número de vagas de estacionamento: 100 UFM para uma vaga não atendida;
  - VII - Demais descumprimentos da Lei de Edificações: 25 UFM por artigo descumprido.
- § 1º Considera-se infrator, para os efeitos desta Lei, o proprietário e/ou possuidor a qualquer título do imóvel.
- § 2º Quando o projeto mostrar mais de uma infração será cobrado o somatório dos valores correspondentes a cada uma delas.
- § 3º O requerente deverá efetuar o pagamento da multa ao Município, no prazo máximo de 30 dias contados a partir do recebimento da notificação do deferimento do processo, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

**CAPÍTULO V  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 16. Para a aprovação do processo de regularização, deverá ser solicitado habite-se das edificações cadastradas finalizadas, além de licenciamento de demolições a executar ou já executadas, quando for necessário.

Art. 17. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações apresentadas, o requerente será notificado, sob pena de ser anulado o processo da regularização da edificação e aplicar-se-á as sanções cabíveis.

Art. 18. Decorrido o prazo para pagamento das Multas, os valores pendentes serão lançados em Dívida Ativa, que poderão ser protestados ou cobrados judicialmente.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



Art. 19. Fica a Administração Pública responsável pela ampla divulgação da Lei para que todos tenham a oportunidade de regularizar seu imóvel.

Art. 20. Passa a vigor com o prazo de 4 (quatro) anos a contar da sua promulgação.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

*GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARAMBARÉ, 06 de maio de 2026.*

Iago Kielermann  
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Denise Dias Rodrigues  
Diretora da Administração



**DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS!**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



**ANEXO I**

Ao Ilustríssimo Sr. Prefeito Municipal de Arambaré.

Proprietário: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Fone: \_\_\_\_\_

Responsável Técnico: \_\_\_\_\_ CREA/CAU: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Fone: \_\_\_\_\_

Requer:

1 ( ) Regularização 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.

Arambaré, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Responsável Técnico



**DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS!**



**ANEXO II**  
**MINUTA 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:
  - 3.10. Estruturas:
4. Instalações:
  - 4.1 Instalações Hidrossanitárias:
  - 4.2. Instalações Elétricas:
5. Parecer Técnico:
6. Identificação e Qualificação do Responsável Técnico:
7. Assinaturas Proprietário e Responsável Técnico:
8. Local e Data:





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



**ANEXO III  
DECLARAÇÃO**

Eu, \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_, proprietário do lote \_\_\_\_ da quadra \_\_\_\_\_, localizado na Rua \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_ em Arambaré, estou ciente de que parte da edificação deste lote foi construída no recuo frontal instituído pela Lei de Diretrizes Urbanas do Município ou legislação que a suceder, área não edificante, ficando sobre minha responsabilidade a remoção da mesma caso haja alargamento viário ou outra exigência legal, não cabendo ao Município quaisquer ônus ou responsabilidade. **(Lei (ou decreto) a ser promulgado)**

Arambaré, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário



**DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS!**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ARAMBARÉ  
GABINETE DO PREFEITO**



**ANEXO IV  
DECLARAÇÃO**

Eu, \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_,  
Proprietário/ responsável do lote \_\_\_\_ da quadra \_\_\_\_\_, localizado na Rua  
\_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_ em Arambaré, autorizo  
o proprietário do lote \_\_\_\_\_ da quadra \_\_\_\_\_ a manter o número de \_\_\_\_\_ aberturas a  
menos de 1,50m de distância da divisa com meu lote sem o direito de executar novas aberturas.  
Ainda, fica preservado o meu direito de, a qualquer tempo, construir na divisa desde que sem  
aberturas.

Arambaré, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Autorizante



**DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS!**