



# PROPRIEDADE LEGAL

Programa de Regularização de

# EDIFICAÇÕES DE



# SARANDI



# SOBRE O QUE FALAREMOS NESTA CARTILHA?

Nesta cartilha iremos apresentar os principais pontos referentes ao **Programa Propriedade Legal** de regularização das edificações na cidade de Sarandi.

O **Projeto de Lei** proposto, visa **identificar** as irregularidades e **delinear** os requisitos necessários para sua regularização.

Trabalhando juntos em prol de uma  
cidade melhor e mais segura!



# PROPRIEDADE LEGAL



O programa "Propriedade Legal" visa regularizar as edificações e obras que estão em desconformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, mas para isso é necessário respeitar os requisitos legais e respeitar os prazos definidos.

Tem como objetivo:

- Gerar levantamento físico e cadastramento de **edificações irregulares**;
- Orientar a regularização garantindo estabilidade física, salubridade, segurança e habitabilidade ;
- Assegurar que atendam às normas técnicas e acessibilidade da **NBR 9050/2020**;
- Garantir medidas compensatórias;
- Atualizar o cadastro das edificações e garantir tributação adequada, assegurando o investimento e melhoria das infraestruturas urbanas.



Todas contrapartidas financeiras serão convertidas em recursos para o

Fundo Municipal de  
Desenvolvimento Urbano.

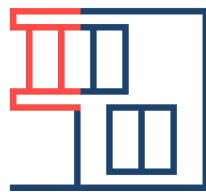
# EDIFICAÇÕES QUE **NÃO** SE ENQUADRAM NO PROGRAMA



- Ao conter atividades sujeitas a licenciamento ambiental;



- Situadas em áreas públicas, sem permissão de construção ou avance sobre os logradouros;



- Quando invadir o alinhamento predial vizinho;



- Encontradas em Área de Preservação Permanente, junto a represa, faixa de escoamento, etc.




- Não atenda a área permeável mínima no lote e demais parâmetros constantes no Código de Obras e Edificações;

## Ou em situações como:

- Localizados em parcelamentos ilegais;
- Causarem danos ao meio ambiente ou patrimônio histórico cultural;
- Que ofereçam riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;
- Estejam em local atingido por projeto de alargamento de via pública;
- Desempenham atividade que a Lei de Uso do solo não permite;



Para maiores detalhes, verificar a legislação específica.

The background features a stylized red building with multiple windows. A large magnifying glass with a dark blue handle and frame is positioned over the building, focusing on a central window. To the right, there is a light blue rectangular area containing a checklist with two green checkmarks and an orange box below them. A dark blue geometric shape, resembling a folded piece of paper, is on the left side, partially overlapping the text.

O programa "Propriedade Legal" contemplará apenas as edificações concluídas anteriormente à promulgação da Lei, sendo verificada e comprovada pelo setor de análise responsável por meio de imagem de satélite ou ortofoto.



# PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO



Primeiramente você precisa procurar um Responsável Técnico, ou seja, um Arquiteto ou Engenheiro que possa garantir todas as condições de segurança e salubridade. O profissional, realizará o projeto de Regularização de Obras acompanhado de ART ou RRT do responsável técnico, com as representações gráficas necessárias, e elaborar o laudo técnico.

Com essas informações você já pode protocolar seu pedido!



## 01. REQUERIMENTO



- Solicitar pedido de regularização assinado pelo proprietário do imóvel ou preposto junto à Prefeitura;
- Projeto arquitetônico conforme ANEXOS I e II da Lei;
- ART e/ou RRT do profissional;
- Laudo Técnico elaborado pelo profissional;
- Matrícula do Imóvel atualizada.



## 02. PROTOCOLO



- Protocola o 01. Requerimento junto à Tributação;
- Encaminha à Secretaria de Urbanismo juntamente com a taxa e comprovante de pagamento.



## 03. SECRETARIA DE URBANISMO (VISTORIA)



- Recebe o Protocolo;
- Realiza vistoria (fiscalização);



## 04. SECRETARIA DE URBANISMO (ANÁLISE)



### REPROVADO

- Adequar o projeto de regularização;
- Retorna à etapa 03.

### APROVADO

- Análise do projeto se atende aos requisitos do Programa.



### ATENDE

- Solicita avaliação do imóvel (medida compensatória) emitido pela Secretaria de Fazenda (Tributação) para anexar ao processo;
- Cálculo da medida compensatória;
- Proprietário retira documento.



## 05. SEC. FAZENDA - TRIBUTAÇÃO

- Emite o boleto de contrapartida financeira;
- Atualiza o Cadastro da Edificação;
- Emite os documentos.



### NÃO ATENDE



- Adequar o projeto de regularização conforme requisitos do Programa;
- Retorna à etapa 04.

## 07. PROTOCOLO

- Proprietário recebe boleto da contrapartida e paga;
- Anexar comprovante no processo.



## 08. SECRETARIA DE URBANISMO

- Recebe o Protocolo completo;
- Realiza a Avaliação Final.



## 09. PROTOCOLO

- Emite os documentos
- Habite-se, Alvará de construção

Quando **atende** as leis, mas **não apresenta alvará** de construção;



Quando **apresentar irregularidades** na edificação, mas **tem alvará desatualizado**;



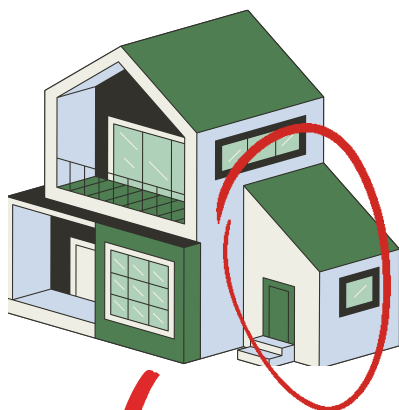
Quando **apresenta irregularidades** e **não tem alvará**;



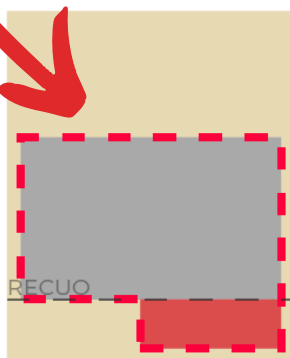
Quando é **irregular** e apresenta **condições perigosas** de uso, **insegurança** e **perda de qualidade de vida**.



# IRREGULARIDADES FACILMENTE ENCONTRADAS



\*em vermelho, a  
área construída,  
acima do recuo, a  
ser fiscalizado.



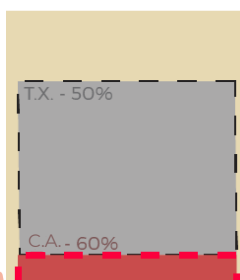
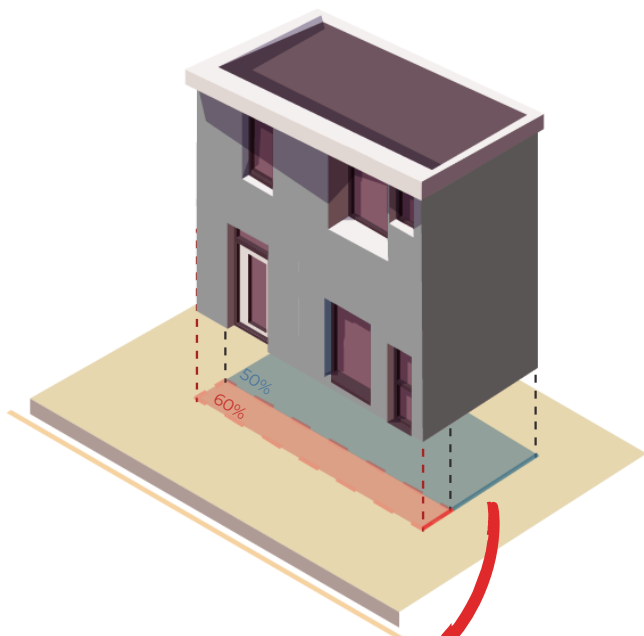
Em casos onde a edificação invade dentro dos limites do lote o **recuo mínimo** estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o proprietário deverá pagar uma **contrapartida financeira**.

O cálculo correto para essa contrapartida se encontra detalhado na **Lei de Regularização**.



# A ÁREA CONSTRUÍDA SERÁ FISCALIZADA?

E quando diagnosticada à irregularidade quanto a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento, essa contrapartida financeira também será calculada referente à dimensão ultrapassada, de acordo com a legislação.



\*em vermelho, a área construída, além da taxa de ocupação, a ser fiscalizada.

## ATENÇÃO!

Construção onde há invasão do passeio público (calçada) não é objeto de regularização, sendo passível de demolição.

# QUAIS SÃO OS BENEFÍCIOS?

Além de ter sua **edificação regularizada**, com **segurança** e seguindo as **normas técnicas e a legislação vigente**, as contrapartidas financeiras arrecadas por esse programa, irão para o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**.

Deste fundo os recursos serão usados para **melhorias da infraestrutura urbana** e construção de **equipamentos públicos**, buscando melhorar a **qualidade de vida** dos **cidadãos Sarandienses**.



# FICOU ALGUMA DÚVIDA?

Para maiores informações sobre o processo de regularização de sua edificação, entre em contato com a Prefeitura de Sarandi.

E lembre-se que o Programa Propriedade Legal terá **um curto prazo!** Ele entra em vigor a partir da divulgação da **Lei Municipal** e irá durar por apenas **dois anos!**





Realização:



**Secretaria Municipal  
de Urbanismo**



**SARANDI**  
PREFEITURA  
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

