



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

**PL 15/2019**

**Senhor Presidente:**

Ao cumprimentá-lo cordialmente, enviamos a Vossa Excelência, para apreciação deste Nobre Colegiado, o Projeto de Lei nº 15/2019, que dispõe sobre a contenção e a fiscalização das ocupações, construções, ampliações e edificações em áreas públicas ou particulares no município de Balneário Pinhal e dá outras providências.

A necessidade de uma nova normatização, referente a contenção de invasões em nosso município é incontestável, pois a cada dia, novas invasões acontecem.

Cabe salientar que é o objetivo principal deste Projeto de Lei é criar ferramentas para permitir ao servidor público uma atuação mais eficaz e eficiente, no que se refere a fiscalização e contenção de invasões, seja em área pública ou privada, protegendo desta forma, o patrimônio de todos.

Visto o exposto, e tendo ciência da constante preocupação dos nobres Edis em colaborar com a atual gestão na busca por uma melhorias que causem impacto positivo em nossa comunidade é que contamos com a parceria dos nossos vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Balneário Pinhal, 14 de março de 2019.

  
**Marcia Rosane Tedesco de Oliveira**  
Prefeita de Balneário Pinhal

Exmo. Sr.  
**LUIS CARLOS ROSA LOPES**  
Presidente da Câmara de Vereadores  
Balneário Pinhal - RS

150319  
Recebi em  
Clara Severo  
Legislativo Balneário Pinhal

CL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

PROJETO DE LEI Nº. 15, DE 14 DE MARÇO DE 2019

DISPÕE SOBRE A CONTENÇÃO E A FISCALIZAÇÃO DAS OCUPAÇÕES, CONSTRUÇÕES, AMPLIAÇÕES E EDIFICAÇÕES EM ÁREAS PÚBLICAS OU PARTICULARES NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO PINHAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei dispõe acerca dos procedimentos de contenção e de fiscalização das ocupações, construções, ampliações e edificações em áreas públicas ou particulares no Município de Balneário Pinhal, as quais deverão obedecer, além dos termos desta Lei, ao disposto nas legislações federais, estaduais e nas demais leis municipais, principalmente, no que se referem aos termos do Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 1.105, de 27 de dezembro de 2012); sujeitando-se aos infratores as penalidades legais, dentre as quais, as previstas nesta Lei.

**Art. 2º** Para efeito da aplicação desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Infração - considera-se infração, sem prejuízo das demais definições especificamente adotadas no texto desta Lei, toda a ação ou omissão que importe inobservância aos preceitos desta Lei e aos demais instrumentos legais correlatos, notadamente, em âmbito federal, estadual e municipal;

II - Infrator - pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado que, por dolo ou culpa, omite, pratica ou concorre, em ato em desacordo com os preceitos desta Lei e aos demais instrumentos legais afetos em âmbito federal, estadual ou



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

municipal, ou mesmo que induz, auxilia, ludibria ou constringe alguém a fazê-lo.

**III - Gleba** - é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

**IV - Parcelamento** - é gênero de subdivisão de gleba urbana em lotes dos quais são espécies o desmembramento e o loteamento;

**V - Desmembramento** - é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes;

**VI - Remembramento** - de glebas ou lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

**VII - Loteamento** - é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

**VIII - Loteamento Irregular** - é o loteamento ou desmembramento que, licenciado ou aprovado pelos órgãos municipais, nos termos das respectivas legislações, detenha uma das seguintes características :

**a)** Loteamento aprovado não executado no prazo legal com registro junto a Circunscrição Imobiliária competente.

**b)** Loteamento aprovado não executado no prazo legal sem registro junto a Circunscrição Imobiliária competente.

**c)** Loteamento em fase de implantação fora do prazo legal com registro junto a Circunscrição Imobiliária competente.

**d)** Loteamento em fase de implantação fora do prazo legal sem registro junto a Circunscrição Imobiliária competente.

**e)** Loteamento implantado em desacordo com o plano aprovado e com registro junto a Circunscrição Imobiliária competente.

**f)** Loteamento implantado em desacordo com o plano aprovado e sem registro junto a Circunscrição Imobiliária competente.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

**IX** - Loteamento Clandestino - é o loteamento, o desmembramento ou qualquer modo de ocupação do solo que, ordenadamente ou não, não tenha sido licenciado ou aprovado pelos órgãos municipais, sendo implantado a revelia do poder público, nos termos das respectivas legislações.

**X** - Invasão - é modo de ocupação, apossamento ou apropriação clandestina, violenta ou precária do solo urbano, acarretada em imóvel ou lote, geralmente, sem conhecimento do respectivo proprietário, a fim de configurar, sem autorização do poder público, parcelamento clandestino e irregular, favelas, corços, palafitas ou qualquer outra forma de ocupação precária, prejudicando a política de desenvolvimento urbano e de ordenação da cidade.

**XI** - Desdobro - é a subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado ou regularizado pela Prefeitura Municipal em duas ou mais partes;

**XII** - Quadra - é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas deste loteamento;

**XIII** - Lote - é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

**CAPÍTULO II**

**DOS PROCEDIMENTOS GERAIS DE CONTENÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO  
DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 3º** Considera-se infração, sem prejuízo de outras definições adotadas nesta Lei, toda a prática de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano realizada de modo irregular ou clandestino, bem como atos que importem em construção, edificação ou ampliação de imóvel sem aprovação, autorização ou licenciamento do Município ou que estejam em desacordo com os termos das respectivas



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

legislações federais, estaduais e municipais, sujeitando-se os infratores, sem prejuízo das demais penalidades legais, as sanções previstas nesta Lei.

**Art. 4º** Sempre que a autoridade pública tiver ciência ou notícia de ocorrência de uma infração, dentro dos limites do Município, deverá promover ou exigir, por escrito, ao Departamento Municipal de Fiscalização, que promova, através de seus Agentes Fiscais Municipais, a apuração imediata dos fatos, sob pena de responsabilidade.

**§ 1º** Será considerado corresponsável pela infração o servidor público ou qualquer pessoa, física ou jurídica, que obstruir o processo de apuração da infração. A responsabilidade do servidor público será apurada nos termos da legislação específica.

**§ 2º** Todas as infrações e medidas serão notificadas e certificadas pelos Agentes Fiscais do Município, responsáveis pela fiscalização de obras, nos termos desta Lei, conforme as competências e atribuições legais.

**§ 3º** Os ofícios, as certidões, os pareceres, os despachos, as determinações, a lavratura de auto de infração e de imposição de multa, interdição e embargos de obra e a apreensão de bens e materiais, dentre outros documentos expedidos pelos Servidores Públicos Municipais, inclusive, os Agentes Fiscais do Município, são dotados de fé-pública, nos termos do artigo 19, inciso II da Constituição Federal.

**§ 4º** Qualquer ato ou omissão que implicar em óbice, embaraço ou empecilho à ordem legal do Servidor Público Municipal, aos termos desta Lei, poderá sujeitar o infrator, a depender do caso, aos crimes de resistência (artigo 329 do Código Penal) ou desobediência (artigo 330 do Código Penal).

**Art. 5º** Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos, serão punidos, de forma isolada ou



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

cumulava, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I - embargo total ou parcial da obra;

II - multa;

III - lavratura de termo circunstanciado, se for o caso, perante a respectiva autoridade policial;

IV - demolição parcial ou total da obra;

V - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

§ 1º Aos Agentes Fiscais Municipais competem realizar e, se for o caso, exigir aos demais órgãos municipais a prática dos atos necessários para concretização das penalidades descritas nos incisos I a V, do caput deste artigo.

§ 2º Os Agentes Fiscais Municipais e os Servidores Públicos lotados na Secretaria Municipal de Obras, Transporte, Trânsito e Serviços Urbanos – SMOTTSU, Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SMAP e na Secretaria Municipal de Finanças – SMF e seus respectivos Departamentos, têm o dever de trabalharem conjuntamente, concentrando empenhos, dividindo informações, acatando com celeridade e eficiência as solicitações recíprocas, a fim de envidar esforços na contenção das infrações cometidas nos termos desta Lei, sob pena de responsabilização.

**CAPÍTULO III**  
**DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

**SEÇÃO I – DOS EMBARGOS À CONSTRUÇÃO**

**Art. 6º** Os embargos serão aplicados, imediatamente, pelo Agente Fiscal Municipal, sempre que se tratar de execução de obra, parcelamento ou ocupação sem o respectivo licenciamento municipal ou, depois de ouvido os órgãos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

municipais competentes, conquanto estiver em desacordo com a legislação vigente ou se tratar de infração aos termos desta Lei.

**Parágrafo Único** - Os embargos perdurarão até o licenciamento, a regularização e, se for o caso, a demolição da respectiva obra.

**Art. 7º** Admitir-se-á, em decisão motivada pela Secretaria Municipal competente, em prol do interesse público, o desembargo total ou parcial da obra, mediante solicitação escrita da parte interessada, a qual deverá ser acompanhada de laudo técnico atestando a higidez, salubridade e regularidade da construção, cuja responsabilidade seja atestada por profissional qualificado, nos autos do respectivo processo administrativo de regularização da obra.

**Parágrafo Único** - Na hipótese do caput deste artigo, deverá a parte interessada, após o recolhimento das respectivas multas, firmar um Termo de Ajustamento de Condutas, perante a Secretaria Municipal competente, em que se comprometerá a realizar a regularização da respectiva construção, podendo exigir compensações, em decorrência da lesão a ordem urbanística, além de exigir da parte interessada que ateste que a continuidade da obra não acarretará prejuízo ou qualquer risco aos operários, ocupantes e terceiros.

## SEÇÃO II – DAS MULTAS

**Art. 8º** A penalidade de multa será aplicada, através da lavratura de auto de infração e de imposição de multa, pelo Agente Fiscal Municipal, de maneira isolada ou cumulativamente, ao proprietário da obra ou do imóvel, nos seguintes casos:

I - por descumprimento ao disposto nesta Lei e aos demais instrumentos legais Federais, Estaduais e/ ou Municipais;

II - por falsidade de declarações apresentadas à Administração;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

III - por descumprimento aos embargos, interdição ou notificação para demolição da obra.

**Parágrafo Único** - O auto de infração e de imposição de multa será emitido pelos Agentes Fiscais Municipais, responsáveis pela fiscalização.

**Art. 9º** As multas poderão ser impostas, em dobro ou de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada, obedecidas as seguintes graduações:

I - R\$ 1.000,00 (um mil reais) por infração, se constatado:

a) Ausência de cópia ou de original da respectiva licença urbanística ou da respectiva licença ambiental;

b) Ausência de cópia ou original do projeto devidamente aprovado pelo Município;

c) Existência de comunicação escrita, efetuada pelo órgão público competente, acerca da paralisação da obra;

d) Existência de comunicação escrita da Defesa Civil, acerca da situação de risco envolvendo a edificação;

e) Quando constatado no respectivo projeto arquitetônico, em comunicação escrita pela Secretaria Municipal competente, a ausência de previsão para instalação do canteiro de obras;

f) Quando constatado pelos órgãos públicos competentes, em comunicação escrita ao Departamento de Fiscalização, a inobservância das normas de segurança, saúde e sossego junto ao canteiro de obras;

g) Inexistir autorização ou estando caduca ou revogada a autorização para utilização de canteiro de obras em área pública;

h) Ausência de redes de proteção, cercas, tapumes, divisórias ou qualquer outro meio necessário para impedir que terra ou detritos da construção sejam jogados em via pública ou nos imóveis limítrofes;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

i) Ausência de utilização de guarda-corpo em andares superiores que não apresentem paredes que impeçam o derrame de materiais ou que coloquem em risco a segurança de outrem;

j) Quando constatado pelos órgãos públicos competentes, em comunicação escrita ao Departamento de Fiscalização, mecanismos que possibilitem que as águas pluviais que corram para o sistema público de captação, impedindo que sejam jogadas fora dos limites do terreno, sobre calçadas, imóveis limítrofes ou vias públicas;

k) Quando constatado pelos órgãos públicos competentes, em comunicação escrita ao Departamento de Fiscalização, previsão de vagas para veículos de pessoas com dificuldades de locomoção nos estacionamentos públicos e nos privados explorados comercialmente.

**II - R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por infração, se constatado:**

a) Ausência de adoção de medidas de segurança para resguardar a integridade das redes de infraestrutura e das propriedades públicas e privadas, quando requisitado pelos órgãos públicos competentes, em comunicação escrita ao Departamento de Fiscalização;

b) Ausência de proprietário, responsável ou síndico da obra, em que, nestes casos, a multa será lavrada em nome do proprietário do imóvel, conforme consta do cadastro municipal, cujo dever legal determina guarda, a conservação e a responsabilidade por seus bens, a teor dos artigos 937 e 938 do Código Civil;

c) Ausência de remoção e de limpeza do canteiro de obras após o término da obra pública ou particular.

**III - R\$ 2.000,00 (dois mil reais) pelas infrações descritas nos demais dispositivos desta Lei, quando não expressamente discriminadas nos incisos anteriores, sem prejuízo do disposto no caput deste artigo.**

**§ 1º** Considera-se infrator reincidente aquele que for autuado mais de uma vez, por qualquer infração ao disposto nesta Lei, dentro de um período de 12 (doze) meses, sendo a multa calculada, automaticamente, em dobro sobre o valor da



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

multa originária, a ser aplicada pela respectiva infração, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei.

§ 2º Considera-se infração continuada à manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação, dentro do período de trinta dias, tornando o infrator incurso em multa calculada em até o quántuplo do valor da multa originária, a ser aplicada pela respectiva infração, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei, devendo a majoração ser motivada e homologada pelo Secretário Municipal de Finanças.

§ 3º Constatada que a infração foi realizada com fins comerciais, as multas estipuladas acima poderão ser impostas até o décuplo do valor da multa, a ser originária aplicada pela respectiva infração, devendo a majoração ser motivada e homologada pelo Secretário Municipal de Finanças.

§ 4º Constatada a hipossuficiência, o grau de escolaridade, os critérios socioeconômicos e a baixa lesividade da conduta do infrator, conquanto se tratar de pessoa física, a multa poderá ser reduzida até a 70% (setenta por cento) do valor da multa originária, a ser aplicada pela respectiva infração, devendo a redução ser motivada e homologada pelo Secretário Municipal de Finanças.

**Art. 10** As infrações referentes a imóveis tombados de valor histórico, artístico e cultural, também compreendidos as praças, prédios, imóveis e monumentos públicos, equivalerão ao décuplo do valor da multa originária, a ser aplicada pela respectiva infração.

**Art. 11** A multa será reduzida em até 50% (cinquenta por cento) de seu valor, a critério do Secretário Municipal de Finanças, após assinada Termo de Ajustamento de Condutas com o Município, em procedimento administrativo motivado, acaso o infrator comprometa-se, a adotar as medidas necessárias para sanar as irregularidades e comprometa-se a regularizar a situação que deu causa



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

a infração, em prazo não superior a 90 (noventa) dias, contados da data da decisão exarada no respectivo processo administrativo.

**Parágrafo Único** - Será cassada a redução e exigido o pagamento integral e imediato da multa, se as medidas e os prazos acordados forem descumpridos, nos termos do caput deste artigo.

**Art. 12** O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de naturezas diversas previstas na legislação vigente, bem como não corresponde a valor de indenização pelos eventuais danos urbanísticos e ambientais acarretados.

**Parágrafo Único** - é corresponsável pelo pagamento da multa, o responsável técnico pela obra, quando houver, salvo quando comunicar, previamente, por escrito, à autoridade competente a irregularidade da respectiva obra.

**Art. 13** Os valores das multas serão reajustados mediante Decreto do Poder Executivo Municipal.

**Art. 14** As multas vencidas e não pagas serão inscritas em dívida ativa e ajuizadas pela Procuradoria Municipal.

SEÇÃO III – DA INTERDIÇÃO DA OBRA

**Art. 15** A interdição, compreendida na impossibilidade de ingresso ou de permanência na obra, em área total ou parcial, a ser solicitada por escrito ao Agente Fiscal Municipal, será aplicada sempre que o órgão público competente atestar que a obra ou edificação apresentem situação de risco ou insalubridade iminente para operários e terceiros.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

**Parágrafo Único** - Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretarem riscos aos operários ou terceiros.

**Art. 16** O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a respectiva multa originária, descrita no artigo 9º, inciso III desta Lei.

**Art. 17** Compete ao Agente Fiscal Municipal exercer a vigilância sobre a obra, sendo que, ocorrendo o descumprimento do embargo ou da interdição, deverá comunicar o fato imediatamente ao seu superior hierárquico, o qual deverá adotar as providências administrativas e judiciais cabíveis.

**§ 1º** A representação criminal contra o infrator, com base no Código Penal, ocorrerá em concomitância com os procedimentos administrativos cabíveis, notadamente, quando se tratar de crime de desobediência.

**§ 2º** Caso se verifique a continuidade da obra após o embargo ou a interdição, o Agente Fiscal Municipal informará por escrito seu superior hierárquico, o qual poderá requisitar os equipamentos e materiais necessários à Administração Pública para proceder à demolição da parte acrescida.

**SEÇÃO IV – DA DEMOLIÇÃO DA OBRA**

**Art. 18** A demolição total ou parcial da obra será imposta ao infrator, quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente, conforme parecer técnico exarado em processo administrativo, podendo ser acompanhada da Defesa Civil, a fim de evitar risco aos imóveis vizinhos.

**§ 1º** O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de 05 (cinco) dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual caberá uma ação imediata por parte dos órgãos municipais.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta será executada pelos servidores públicos da Secretaria Municipal de Obras, Transporte, Trânsito e Serviços Urbanos, sob a supervisão do Agente Fiscal Municipal, em até quinze dias, precedida de laudo técnico e vistoria fotográfica, a qual deverá ser elaborada pela Secretaria Municipal Administração e Planejamento, por intermédio de engenheiro ou arquiteto, a fim de documentar as construções existentes.

§ 3º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Administração serão cobrados do infrator e na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito em dívida ativa.

§ 4º O valor dos serviços de demolição serão cobrados conforme dispuser tabela de preço oficial, utilizada pela Administração Pública Municipal, para aquisição de seus bens e produtos.

**SEÇÃO V – DA APREENSÃO DE MATERIAIS**

**Art. 19** A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes de construções irregulares ou de infrações aos termos desta Lei será feita pelo Agente Fiscal Municipal que, após arrolar os bens, produtos e materiais apreendidos em quantidade e qualidade, solicitará à Secretaria Municipal de Obras, Transporte, Trânsito e Serviços Urbanos, mediante termo de entrega, que providencie a remoção dos materiais para o respectivo depósito público ou local de adequado condicionamento a critério do respectivo Secretário.

§ 1º A devolução ao infrator dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I - à comprovação de propriedade;

II - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e depósito.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

§ 2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos serão ressarcidos à Administração, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela oficial de preços unitários definidos na regulamentação desta Lei ou já existente.

§ 3º O valor referente à permanência no depósito será definido na regulamentação desta Lei, ou através de tabela já existente e devidamente regulamentada.

§ 4º A Administração manterá sob sua guarda a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.

§ 5º A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos será feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da apreensão.

§ 6º Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para depósito não reclamados no prazo estabelecido serão declarados abandonados por ato da Administração, ficando a critério desta a utilização ou destinação dos mesmos que, em sendo inutilizáveis, serão descartados.

§ 7º O proprietário arcará com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

**Art. 20** Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos nos termos desta Lei serão incorporados ao patrimônio do Município de Balneário Pinhal, podendo ser utilizados, doados ou alienados, a critério do Chefe do Poder Executivo.

**Art. 21** Será considerado infrator de má-fé aquele que tiver o mesmo material e equipamento apreendido mais de uma vez.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

CAPÍTULO IV  
DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS PARA CONTENÇÃO DE  
PARCELAMENTO OU OCUPAÇÃO IRREGULAR OU CLANDESTINA

**Art. 22** Fica autorizado o Poder Executivo Municipal proceder à demolição de obra que ocorrer em ocupação, desmembramento ou loteamento clandestino ou irregular quando houver meros indícios de invasão, independentemente de ser imóvel particular, área de preservação permanente (artigo 72, inciso VIII, da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1.998) ou imóvel público.

§ 1º Os casos em que se autoriza a demolição, nos termos do caput deste artigo, exemplificativamente, são os seguintes:

I - edificação, construção e ampliação em loteamento irregular ou em imóveis particulares mediante invasão, quando a edificação não estiver habitada ou quando estiver em área de risco, assim atestadas, por laudo escrito, da Defesa Civil;

II - edificações, construções e ampliações em loteamentos ou desmembramentos clandestinos;

III - edificações, construções e ampliações em imóveis de propriedade pública, em quaisquer circunstâncias, desde que não habitados;

IV - edificações, construções e ampliações de imóveis em propriedade privada quando situada em Área de Proteção Permanente; em Área de Preservação Ambiental; e em áreas que esteja interdita pelos órgãos de saúde pública;

§ 2º As situações previstas no caput deste artigo poderão ser constatadas pelos Servidores Públicos Municipais do Departamento Planejamento, pelo Agente Fiscal Municipal, qualquer Servidor Público do Município ou pelos particulares.

§ 3º Nos casos previstos no caput e § 1º deste artigo, deverá o Agente Fiscal Municipal, por intermédio de processo administrativo, tentar notificar o proprietário do imóvel ocupado acerca da demolição, sendo que o proprietário, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da datada da intimação, poderá



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
***Poder Executivo do Balneário Pinhal***

apresentar a documentação que comprove a titularidade do imóvel, promover a retirada de seus pertences e materiais ou anuir com a demolição das obras.

**§ 4º** Não sendo possível identificar o proprietário, por intermédio de despacho exarado em expediente administrativo, nos termos do caput e § 1º deste artigo, poderá a Prefeita Municipal, o Secretário Municipal de Administração e Planejamento ou o Secretário Municipal de Finanças determinar a demolição imediata do imóvel, observado, no que couber, os procedimentos do artigo 18 desta Lei.

**Art. 23** Para estabelecer um procedimento habitual e permanente na contenção de ocupações, desmembramentos e loteamentos irregulares ou clandestinos, bem como realização de obras em áreas invadidas, autoriza-se a mobilização das secretarias municipais, a saber, a Secretaria Municipal de Obras, Transporte, Trânsito e Serviços Urbanos; da Secretaria Municipal da Saúde (Departamento de Vigilância Sanitária); da Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Habitação; da Secretaria Municipal de Finanças (Departamento Municipal de Fiscalização), assim como o Conselho Municipal da Defesa Civil e demais Conselhos competentes, todos para atuarem, sob solicitação e coordenação da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

**§ 1º** As ações solicitadas pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, através de seu Departamento competente, pela mesma desta forma instituído, devem ser prontamente atendidas pelas demais Secretarias, uma vez ser a pasta responsável pelo cumprimento dos Termos de Ajuste e Conduta do Ministério Público, bem como do Planejamento Urbano e da Ordem Urbanística do Município, como um modo de contenção das invasões na sua zona urbana, podendo suas reuniões, suas atividades, sua composição e a criação de eventual "comissão de brigada habitacional" ser instituída e regulamentada por decreto do Poder Executivo.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

§ 2º Os órgãos municipais envolvidos, descritos no caput deste artigo, quando requisitado prévio auxílio pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, deverão planejar e designar pessoal, em escala de plantão, para atender as emergências acima indicadas, sob pena de responsabilidade.

**Art. 24** Os imóveis situados em áreas declaradas como Zonas Especiais de Interesse Social ou que estejam em processo adiantado de regularização fundiária, atestados pelo Departamento competente, encontram-se congelados e não estarão sujeitos aos termos da presente Lei, salvo quando se constatar uma nova construção, a ampliação das construções existentes ou aumento no perímetro da área da Zonas Especiais de Interesse Social ou da área sujeita a regularização fundiária.

**Paragrafo único** - Os procedimentos para o congelamento de áreas serão regulamentados, através de Decreto expedido pelo Poder Executivo.

**CAPÍTULO V**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 25** Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes às infrações e imputação de penalidades previstas nesta Lei, não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator, podendo ser convalidados posteriormente.

**Art. 26** O processo administrativo referente às infrações e penalidades disciplinadas por esta Lei dar-se-á mediante estreita observância à legislação específica, ou, na falta desta, por analogia com legislação aplicável, notadamente,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

aos termos da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, garantindo-se sempre o direito de ampla defesa e contraditório.

**Art. 27** Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos à representação junto ao CREA/RS ou órgão competente, pela Administração Municipal, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

**Art. 28** Quando o proprietário ou responsável pela obra se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nesta Lei, o Agente Fiscal Municipal fará constar a ocorrência no próprio documento, dando-o como o notificado, através da assinatura de 02 (duas) testemunhas, preferencialmente, presenciais.

**Art. 29** No caso de não ser encontrado o proprietário ou responsável pela obra, o Agente Fiscal Municipal notificá-lo-á no endereço de seu respectivo cadastro municipal, o qual goza de presunção de veracidade e legitimidade, por intermédio de carta simples com aviso de recebimento, podendo, inclusive, para evitar alegação de nulidade, a seu critério, utilizar-se de edital publicado uma única vez em jornal de circulação local.

**Art. 30** Para efeito desta Lei considera-se Título de propriedade do lote, a Matrícula Imobiliária Atualizada (Código Civil Brasileiro, art. 1245 e art. 1246) ou ainda, respectivo instrumento particular de compromisso de venda e compra, ou seu respectivo instrumento particular de cessão de direitos, quando estes forem aptos a serem registrados, perante o respectivo no Cartório de Registro de Imóveis e igualmente comprovarem, de maneira inequívoca, por intermédio de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
*Poder Executivo do Balneário Pinhal*

parecer da Procuradoria Municipal, a sua respectiva cadeia dominial.

**Art. 31** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Balneário Pinhal, 14 de março de 2019.



**Marcia Rosane Tedesco de Oliveira**  
Prefeita de Balneário Pinhal