LEI COMPLEMENTAR Nº 17, DE 8 DE SETEMBRO DE 2026.

Institui o Programa Permanente de Regularização Edilícia no Município e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Canoas.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Permanente de Regularização Edilícia, destinado à regularização de edificações existentes, concluídas até a data de publicação desta Lei Complementar, executadas em desacordo com a legislação edilícia ou urbanística municipal, observados os requisitos, condicionantes, vedações e penalidades nela previstos.

Art. 2º A regularização edilícia de que trata esta Lei Complementar possui caráter permanente, condicionado, não constituindo anistia geral, nem autorização para novas obras, ampliações, reformas ou alterações em desacordo com a legislação vigente.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I – edificação existente: aquela comprovadamente executada até a data de publicação desta Lei Complementar;

II – edificação concluída: aquela que possua estrutura, fechamento, cobertura e condições mínimas de estabilidade, segurança, salubridade e uso, atestadas por responsável técnico legalmente habilitado;

III – regularização edilícia: ato administrativo que reconhece, exclusivamente para fins edilícios e cadastrais municipais, a conformidade excepcional da edificação existente com as condições previstas nesta Lei Complementar;

IV – desconformidade sanável: aquela que possa ser corrigida, mitigada ou compensada por medida técnica admitida pelo órgão municipal competente;

V – desconformidade insanável: aquela que, por sua natureza, localização, intensidade ou risco, impeça a regularização da edificação ou de parte dela.

Art. 4º A regularização prevista nesta Lei Complementar poderá abranger edificações residenciais, não residenciais ou de uso misto, desde que atendidos os requisitos legais e técnicos aplicáveis.

Art. 5º A regularização edilícia não dispensa o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal aplicável, especialmente das normas urbanísticas, edilícias, ambientais, sanitárias, de acessibilidade, drenagem urbana, segurança das edificações, prevenção e proteção contra incêndio e uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Poderão ser regularizadas as edificações que atendam cumulativamente às seguintes condições:

I – tenham sido concluídas até a data de publicação desta Lei Complementar;

II – estejam localizadas em área passível de ocupação;

III – tenham uso permitido, conforme a legislação urbanística vigente;

...

IV – apresentem condições mínimas de estabilidade, segurança, salubridade, habitabilidade ou aptidão ao uso declarado;

V – não comprometam o sistema viário, a drenagem urbana, a acessibilidade, a segurança contra incêndio, o meio ambiente, a saúde pública, a ordem urbanística ou o interesse público;

VI – sejam instruídas com responsabilidade técnica, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 7º Não serão passíveis de regularização, no todo ou na parte irregular, as edificações:

I – localizadas em área pública, salvo hipótese expressamente autorizada em legislação específica;

II – situadas em área de preservação permanente, unidade de conservação, área ambientalmente protegida ou faixa não edificável, sem autorização do órgão competente;

III – situadas em área de risco não mitigável;

IV – incidentes sobre recuo viário, faixa de domínio, área atingida por diretriz viária ou área necessária à implantação de infraestrutura pública;

V – que impeçam ou comprometam o funcionamento de sistema de drenagem, dique, vala, canal, galeria, rede pública, equipamento urbano ou infraestrutura essencial;

VI – que apresentem risco estrutural, sanitário, ambiental, geotécnico ou de incêndio não sanável;

VII – que violem restrições aeronáuticas, ambientais, patrimoniais, de defesa civil ou de segurança pública;

VIII – que comprometam condições mínimas de ventilação, iluminação, acessibilidade, salubridade ou segurança de usuários, vizinhos ou terceiros;

IX – que estejam em desconformidade insanável com decisão judicial, restrição administrativa específica ou termo de compromisso vigente;

X – que tenham sido objeto de embargo, interdição ou ordem de demolição em razão de risco não sanado.

§ 1º A impossibilidade de regularização de parte da edificação não impedirá a regularização da parcela remanescente, desde que esta possa subsistir de forma autônoma, segura e regularizável.

§ 2º O órgão municipal competente poderá exigir parecer técnico específico ou manifestação de órgão setorial quando houver dúvida quanto à existência de risco, restrição ambiental, restrição viária, impacto urbanístico ou condição técnica especial.

Art. 8º A regularização poderá ser condicionada à execução de adequações, medidas corretivas, mitigadoras ou compensatórias, inclusive quanto a acessibilidade, drenagem, permeabilidade, segurança, salubridade, passeio público, vagas, recuos, instalações ou documentação técnica complementar.

CAPÍTULO III
DO PRAZO DE ADESÃO

Art. 9º O pedido de regularização poderá ser protocolado a qualquer tempo, desde que a edificação atenda às condições do Art. 6° desta Lei.

§ 1º O protocolo do pedido não assegura direito à regularização, que dependerá da análise técnica e do atendimento integral dos requisitos desta Lei Complementar.

...

§ 2º As edificações executadas, ampliadas ou alteradas irregularmente após a data de publicação desta Lei Complementar não serão abrangidas pelo Programa.

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 10. O pedido de regularização será dirigido ao órgão municipal competente e deverá ser instruído, no mínimo, com:

I – requerimento padrão;

II – documento de identificação do requerente;

III – matrícula atualizada do imóvel ou documento que demonstre vínculo jurídico legítimo com o bem;

IV – procuração, quando for o caso;

V – projeto arquitetônico ou projeto simplificado da edificação existente;

VI – memorial descritivo;

VII – laudo técnico de estabilidade, segurança, salubridade, habitabilidade ou aptidão ao uso declarado;

VIII – anotação, registro ou termo de responsabilidade técnica do profissional habilitado;

IX – comprovação da existência da edificação na data prevista no art. 1º;

X – declaração de responsabilidade do requerente e do responsável técnico;

XI – comprovante de recolhimento das taxas devidas;

XII – documentos complementares exigidos em regulamento, quando indispensáveis à análise.

§ 1º A comprovação da existência da edificação poderá ser feita por imagem aérea datada, cadastro municipal, lançamento tributário, fotografia georreferenciada, conta de serviço público, laudo técnico, documento público ou outro meio idôneo admitido pelo órgão municipal competente.

§ 2º O requerimento poderá ser assinado pelo proprietário, possuidor, promitente comprador, cessionário, inventariante, representante legal ou procurador devidamente constituído, sem que isso implique reconhecimento de domínio pelo Município.

§ 3º O órgão municipal competente poderá adotar procedimento simplificado, preferencialmente eletrônico, admitida a análise parametrizada, conferência documental, fiscalização posterior e exigência apenas dos documentos indispensáveis à segurança da decisão administrativa.

Art. 11. O pedido de regularização deverá ser acompanhado de requerimento de habite-se de regularização.

§ 1º A emissão de habite-se de regularização ficará condicionada ao atendimento das exigências técnicas, ao pagamento dos valores devidos e à inexistência de impedimento insanável.

§ 2º Para emissão do documento final, o passeio público deverá estar de acordo com o Código de Obras e Edificações.

§ 3º Constatada divergência entre a documentação apresentada e a situação fática, o interessado será notificado para promover correção, complementação ou adequação, sem prejuízo das sanções cabíveis em caso de falsidade, omissão ou má-fé.

CAPÍTULO V
DAS TAXAS, MULTAS E COMPENSAÇÕES

...

Art. 12. A regularização edilícia sujeitará o interessado ao pagamento das taxas de expediente, análise, vistoria, licenciamento e emissão de documento final previstas na legislação municipal.

Art. 13. As desconformidades urbanísticas e edilícias constatadas serão punidas com multa, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação específica, observados os critérios de proporcionalidade, gravidade, extensão da irregularidade, uso da edificação e capacidade de mitigação.

Art. 14. As multas serão calculadas em Unidade de Referência Municipal — URM, conforme os seguintes parâmetros:

I – taxa de ocupação superior à permitida:

a) até 5% (cinco por cento) de excesso: 25 (vinte e cinco) URMs por ponto percentual ou fração;

b) acima de 5% (cinco por cento) de excesso: 50 (cincoenta) URMs por ponto percentual ou fração excedente.

II – índice de aproveitamento superior ao permitido:

a) até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área excedente: 5 (cinco) URMs por metro quadrado ou fração;

b) acima de 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área excedente: 10 (dez) URMs por metro quadrado ou fração excedente.

III - altura superior à permitida:

a) até 1 m (um metro) ou fração: 100 (cem) URMs;

b) acima de 1 m (um metro): 200 (duzentas) URMs por metro ou fração excedente.

IV – número de unidades superior à quota ideal permitida:

a) duas mil e quinhentas (2.500) URMs por unidade excedente em edificação residencial localizada em ZEIS;

b) cinco mil (5.000) URMs por unidade excedente nos demais casos.

V – ocupação de recuo de jardim:

a) até 10 m² (dez metros quadrados): 10 (dez) URMs por metro quadrado ou fração;

b) acima de 10 m² (dez metros quadrados): 20 (vinte) URMs por metro quadrado ou fração excedente.

VI – não observância de recuos laterais ou de fundos:

a) edificação residencial unifamiliar: 250 (duzentas e cinquenta) URMs por recuo infringido;

b) demais edificações: 500 (quinhentas) URMs por recuo infringido.

VII – não atendimento ao índice mínimo de permeabilidade:

a) até 50% (cinquenta por cento) de déficit em relação ao mínimo exigido: implantação de solução compensatória obrigatória de drenagem, sem multa;

b) acima de 50% (cinquenta por cento) de déficit: 10 (dez) URMs por metro quadrado de área permeável não atendida, além da solução compensatória.

VIII – altura de muro frontal superior à permitida:

a) até 0,50 m (cinquenta centímetros) de excesso: 25 (vinte e cinco) URMs;

b) acima de 0,50 m (cinquenta centímetros): 50 (cinquenta) URMs por metro ou fração excedente.

IX – descumprimento de norma do Código de Obras não enquadrada nos incisos anteriores: 500 (quinhentas) URMs;

...

X – número de vagas de estacionamento inferior ao mínimo exigido:

a) edificação multifamiliar: 250 (duzentas e cinquenta) URMs por vaga não atendida;

b) edificação comercial, industrial ou de serviços: 500 (quinhentas) URMs por vaga não atendida.

§ 1º As multas previstas neste artigo serão acrescidas de:

I – 30% (trinta por cento), para edificações comerciais, industriais, de serviços ou de uso misto e condomínios com mais de 2 (duas) unidades autônomas;

II – 50% (cinquenta por cento), quando constatada falsidade documental, omissão relevante ou descumprimento de embargo, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 2º O acréscimo previsto no § 1º não se aplica às habitações unifamiliares e as enquadradas como de interesse social, salvo em caso de má-fé, falsidade documental ou risco à coletividade.

§ 3º O valor total das multas não poderá ser inferior a 50 (cinquenta) URMs, salvo nas hipóteses de isenção ou redução previstas nesta Lei Complementar.

§ 4º A multa prevista no inciso VII do caput do presente artigo é aplicável para edificações construídas posteriormente à entrada em vigor do COE - Lei Complementar n°5, de 22 de agosto de 2016.

Art. 15. O não atendimento ao índice mínimo de permeabilidade poderá ser compensado mediante implantação de sistema de infiltração, retenção, detenção, amortecimento, jardim de chuva, pavimento permeável, reservatório ou outra solução técnica equivalente, aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 1º A solução compensatória deverá ser dimensionada por responsável técnico habilitado e acompanhada da respectiva anotação, registro ou termo de responsabilidade técnica.

§ 2º A implantação de solução compensatória em passeio público somente será admitida quando tecnicamente viável, compatível com acessibilidade e mobilidade urbana e expressamente autorizada pelo órgão municipal competente.

§ 3º A compensação de permeabilidade não será admitida quando houver risco à drenagem urbana, à segurança, à estabilidade da edificação, à infraestrutura pública ou ao interesse coletivo.

CAPÍTULO VI
DAS REDUÇÕES, ISENÇÕES E PARCELAMENTO

Art. 16. Poderá ser concedida redução de taxas e multas incidentes sobre a regularização, observados os critérios desta Lei Complementar.

Art. 17. Terão redução de 50% (cinquenta por cento) das taxas e multas as edificações residenciais unifamiliares, multifamiliares com até duas unidades autônomas, comerciais, industriais ou de serviços que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – possuam área total construída de até 120 m² (cento e vinte metros quadrados) para edificações residenciais e 300 m2 (trezentos metros quadrados) para edificações comerciais, industriais ou de serviços;

II – estejam localizadas em Zona Especial de Interesse Social — ZEIS ou nos bairros Rio Branco, Fátima, Mato Grande, Harmonia, Mathias Velho, São Luís ou Industrial;

III – tenham pedido protocolado até 31 de dezembro de 2028;

IV – não apresentem risco à segurança, à saúde, ao meio ambiente ou ao interesse público.

...

Art. 18. A redução de taxas e multas não se aplica:

I – a obras executadas após a data de publicação desta Lei Complementar;

II – a situações de falsidade documental, omissão relevante, fraude, risco à coletividade ou descumprimento de embargo.

CAPÍTULO VII
DOS EFEITOS DA REGULARIZAÇÃO

Art. 19. Deferido o pedido e cumpridas as exigências aplicáveis, o Município emitirá habite-se de regularização.

Art. 20. A regularização edilícia produzirá efeitos exclusivamente em relação à edificação analisada no respectivo processo administrativo.

Art. 21. A regularização edilícia não implica:

I – reconhecimento de propriedade, posse, domínio ou regularidade registral;

II – regularização de parcelamento do solo;

III – regularização fundiária urbana;

IV – dispensa de licenciamento ambiental, sanitário, de atividade econômica, de prevenção e proteção contra incêndio ou de qualquer outra autorização exigida por legislação específica;

V – autorização para novas construções, reformas, ampliações ou alterações em desacordo com a legislação vigente;

VI – afastamento de responsabilidade civil, administrativa, ambiental, urbanística ou penal;

VII – convalidação de vício insanável ou de situação contrária a decisão judicial.

Art. 22. As intervenções futuras nas edificações regularizadas deverão observar integralmente a legislação vigente ao tempo do novo pedido administrativo.

CAPÍTULO VIII
DA FISCALIZAÇÃO, CASSAÇÃO E ANULAÇÃO

Art. 23. O Município poderá fiscalizar, a qualquer tempo, as edificações objeto de regularização.

Art. 24. O ato de regularização poderá ser anulado, cassado ou revisto quando constatado:

I – falsidade, omissão ou inexatidão relevante em documento, declaração, laudo, projeto ou informação apresentada;

II – erro técnico substancial;

III – descumprimento de condicionante;

IV – risco superveniente ou não identificado à segurança, à saúde, ao meio ambiente, à drenagem, à acessibilidade, à ordem urbanística ou ao interesse público;

V – incompatibilidade com vedação prevista nesta Lei Complementar.

§ 1º A anulação, cassação ou revisão será precedida de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º Nas hipóteses de risco iminente ou grave lesão ao interesse público, o Município poderá adotar medidas cautelares imediatas, inclusive interdição, embargo ou suspensão dos efeitos do ato de regularização, sem prejuízo da posterior instauração do procedimento

...

administrativo cabível.

CAPÍTULO IX
DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 25. Os valores arrecadados com as multas previstas nesta Lei Complementar serão destinados ao Fundo Municipal de Urbanismo — FMU.

Art. 26. Os recursos de que trata o art. 25 serão aplicados preferencialmente em:

I – implantação, manutenção e qualificação de infraestrutura urbana, inclusive calçadas, ciclovias, drenagem pluvial, pavimentação e sinalização viária;

II – equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

III – aquisição ou desapropriação de imóveis destinados à mobilidade urbana, infraestrutura urbana ou serviço público;

IV – projetos de desenvolvimento urbano sustentável, qualificação ambiental, áreas de conservação, parques, praças e jardins;

V – ações de planejamento, fiscalização, controle urbano, modernização técnico-administrativa e melhoria do atendimento ao cidadão;

VI – medidas de adaptação climática, prevenção de alagamentos, qualificação da drenagem urbana e recuperação de áreas urbanas impactadas por eventos climáticos.

CAPÍTULO X
DA INTEGRAÇÃO COM OS DEMAIS INSTRUMENTOS MUNICIPAIS

Art. 27. O Programa Permanente de Regularização Edilícia deverá ser aplicado de forma integrada ao Código de Obras e Edificações, ao Plano Diretor Urbano Ambiental, à legislação de alvará de localização, às normas de licenciamento ambiental, sanitário e de prevenção contra incêndio, e aos instrumentos municipais de simplificação administrativa e licenciamento urbanístico.

Art. 28. O procedimento previsto nesta Lei Complementar poderá utilizar, no que couber, instrumentos de simplificação administrativa, análise por responsabilidade técnica, autodeclaração, conferência documental, análise parametrizada, fiscalização posterior e tramitação eletrônica, sem prejuízo das exigências de segurança, legalidade e proteção do interesse público.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar, no que couber.

Art. 30. Aplicam-se subsidiariamente ao Programa Permanente de Regularização Edilícia as disposições do Código de Obras e Edificações, do Plano Diretor Urbano Ambiental, da legislação tributária municipal e das demais normas municipais pertinentes.

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

MUNICÍPIO DE CANOAS, em oito de setembro de dois mil e vinte e seis (8.9.2026).

Airton Souza
Prefeito Municipal