



**ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 032/2022

DE 11 DE JULHO DE 2022.

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E
CONSTRUÇÕES IRREGULARES
OU CLANDESTINAS - PROCIC NO
MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO, no uso das atribuições
que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a CÂMARA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO RO, aprovou
e eu sanciono a seguinte.

LEI

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização de Obras e Construções
Irregulares ou Clandestinas - PROCIC no Município de Pimenta Bueno – RO.

Art. 2º As edificações irregulares ou clandestinas concluídas até a publicação
desta lei, poderão ser regularizadas, desde que atendam as condições mínimas de
higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, observadas,
ainda, as disposições constantes desta lei e legislação ambiental.

I - considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações e
obras executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado pelo
Município de Pimenta Bueno;



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

II - considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a devida aprovação dos setores competentes do Município de Pimenta Bueno.

Art. 3º O Programa de Regularização de Obras e Construções Irregulares ou Clandestinas tem como objetivos:

I - promover o levantamento físico e o cadastramento de edificações irregulares e clandestinas;

II - identificar e promover levantamentos socioeconômicos de proprietários e possuidores de edificações irregulares e clandestinas;

III - elaborar estudos para identificar as causas de edificações clandestinas e irregulares e propor medidas adequadas de correção e prevenção;

IV - promover a regularização, nos casos permitidos em lei, de edificações clandestinas ou irregulares, públicas ou particulares;

V - propor medidas corretivas ou preventivas, gerais ou específicas, em defesa do patrimônio e do interesse público.

Art. 4º As obras e construções irregulares ou clandestinas, existentes e concluídas no Município de Pimenta Bueno, até a data da publicação desta lei, poderão ser aprovadas para fins de regularização e concessão do "habite-se", na forma desta Lei.

§ 1º Serão consideradas as construções irregulares ou clandestinas existentes, aquelas cuja a construção, reforma ou ampliação, estejam concluídas até a data da publicação desta lei, com condições mínimas de uso e habitabilidade.



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

§ 2º Serão consideradas concluídas e com condições mínimas de uso e habitabilidade, as edificações que apresentarem estrutura completa como vedação (paredes), cobertura, instalação hidráulica, instalações sanitárias, e instalações de energia elétrica (ou fonte alternativa similar).

§ 3º No caso de regularização de edificação, que necessite de remembramento ou desmembramento de lote, a regularização do lote deverá ser anterior ou concomitante a regularização da edificação.

§ 4º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor conte com o Título de Domínio da área objeto da edificação.

§ 5º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que as edificações tenham condições mínimas de higiene, segurança, uso, estabilidade, acessibilidade e habitabilidade.

§ 6º A regularização de edificação destinada ao uso industrial, ao comércio ou a serviço de materiais perigosos não licenciados, somente será permitida após a regularização da atividade em órgão competente, corpo de bombeiro, vigilância sanitária e afins.

Art. 5º A execução do Programa de Regularização de Obras e Construções Irregulares ou Clandestinas - PROCIC ficará a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Para efeitos desta Lei, somente será admitida a regularização de edificações que atendam aos requisitos de uso permitido pela legislação do uso e



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

ocupação de solo, código de obras do município, lei de parcelamento de solo e disposições do Código Civil, observados os seguintes requisitos:

I - será admitida taxa de ocupação máxima de até 90% (noventa por cento) do lote, para construções residenciais;

II - será admitida taxa de ocupação máxima de 100% (cem por cento) do lote, para construções comerciais, sem direito de abertura para a o lote vizinho;

III - será admitida taxa de ocupação máxima será de 95% (noventa e cinco por cento) do lote, para construções de obras mistas (residenciais e comerciais);

IV - nas construções residenciais, comerciais e/ou industriais, a distância mínima das aberturas para as divisas deverá ser de 1,00 m (um metro), incluindo a captação das águas pluviais;

V - será admitida variação de até 20% (vinte por cento) em relação as dimensões previstas na tabela I, do anexo I, do Código de Obras do Município;

VI - será admitida variação de até 20% (vinte por cento) em relação a testada mínima do lote, para as edificações situadas nas zonas residenciais, zonas de uso diversificado, zonas comerciais e eixos de comércio e serviços;

VII - serão admitidas vagas de estacionamento com até 20% (vinte por cento) a menos do que as vagas exigidas no Código de Obras do Município, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

VIII - será permitida a regularização de 02 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente ou verticalmente, bem como isoladas, com até 03 (três) pavimentos acima do térreo, no mesmo terreno;



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

IX - será permitida a regularização de edificações compostas por apenas dois cômodos, incluindo o banheiro;

XI - será admitida apenas ventilação mecânica, para ambientes de permanência transitória como depósitos, banheiros e despensas, sendo obrigatório a existência de ventilação e iluminação natural, para os ambientes de permanência prolongada.

§ 1º No caso de regularização de edificação, prevista no inciso VI a regularização do lote deverá ser anterior ou concomitante a regularização da edificação.

§ 2º Compreende-se como aberturas, para os efeitos do inciso IV, as janelas, portas, elementos vazados, tijolos de vidro, telas, gradis ou similares.

§ 3º O Município de Pimenta Bueno poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso da edificação.

CAPÍTULO III DOS IMPEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 7º Não poderá ser objeto de regularização as construções ou edificações:

I - localizadas em área de risco, terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes da tomada de providências para assegurar o escoamento das águas;

II - erigidas sobre a faixa *non aedificandi*, ocupação administrativa ou instituição de servidão;



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

III - inseridas em áreas de preservação permanente - APP ou de interesse ambiental ou cultural, de acordo com legislação municipal, estadual ou federal, ressalvadas as exceções previstas em lei;

IV - tombadas pelo patrimônio histórico ou em processo de tombamento;

V - localizadas em loteamentos não aprovados pelo Município de Pimenta Bueno, ressalvados aqueles que o município assumir a regularização;

VI - localizadas em loteamentos que possuam restrições urbanísticas próprias, registradas em cartório e com as quais estejam em desacordo, seja pela técnica de construção, ou pelo uso a que se destinam;

VIII - que estejam sob discussão judicial relativa a direito real ou em processo de inventário, salvo em caso de autorização judicial;

IX - para fins comerciais que não atendam às normas de acessibilidade;

X - para fins comerciais que não tenham executado o projeto acústico nas atividades que couber;

XI - para fins comerciais que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, antes da emissão da respectiva licença;

XII - que proporcionem riscos quanto a estabilidade, segurança, higiene ou salubridade;

XIII - edificações construídas em áreas consideradas polos geradores de tráfego;



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

XIV - edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos, inflamáveis e/ou explosivos, nos estados sólido, líquido ou gasoso.

Parágrafo único. A regularização de edificações em área de risco está sujeita à apreciação prévia da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil - COMDEC.

Art. 8º Além dos casos previstos no artigo 7º desta lei, não serão, ainda, passíveis de regularização as edificações que:

I - o pavimento térreo esteja edificado total ou parcialmente sobre calçadas, logradouros públicos ou que avance o alinhamento predial;

II - não reúna as condições mínimas de utilização para a finalidade a que destina;

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em Lei;

IV - apresentem paredes de material combustível, do tipo madeira, Eucatex, compensado, fibrocimento, etc., nas divisas com seus lotes confrontantes;

V - possuam telhado que despeje água pluvial em lotes confrontantes;

VI - forem servidas por fossa absorvente em logradouro público ou local que apresente risco à mesma ou a edificações vizinhas.

CAPÍTULO IV DO PROCESSO PARA REGULARIZAÇÃO



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

Art. 9º O processo de regularização será iniciado através do Sistema Eletrônico de Processos – ePROC, pelo interessado, ou responsável técnico da edificação, a documentação necessária para instrução do requerimento será editada por ato do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. O requerimento de regularização deverá ser endereçado à Coordenadoria de Obras e Posturas.

Art. 10. No ato do protocolo o interessado deverá apresentar todos os documentos relacionados no decreto previsto no *caput*.

Art. 11. A regularização da edificação não exime o responsável pelo atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 12. A Carta de Habite-se só será emitida após comprovação do pagamento das taxas, multas e emolumentos previstos nesta lei e na legislação tributária.

CAPÍTULO V DA ANÁLISE DE PROJETOS

Art. 13. A Carta de Habite-se será emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, para atestar que a unidade construída está em condições de ser habitada. Este documento confirma também que o imóvel foi construído seguindo as exigências estabelecidas por esta Lei.

Art. 14. A emissão do Alvará de Construção e Habite-se fica condicionada a apresentação de declaração do proprietário e do responsável técnico, afirmando que a mesma atende as diretrizes desta Lei, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal.



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

CAPÍTULO VI
DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art. 15. A comprovação da existência da edificação construída até a data de publicação desta lei poderá se dar por meio da apresentação e análise de qualquer dos seguintes documentos:

I - comprovante de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, com a identificação das áreas existentes;

II - fotografias datadas da edificação;

III - levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

IV - informações cadastrais realizados pelo Município;

V - foto aérea (*Google Earth* ou *software* equivalente) que apresente data anterior à publicação desta lei e a implantação total da área a ser regularizada;

VI - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a área construída existente;

VII - auto de infração, notificações, ou embargos administrativos relativos à construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros;

VIII - outros documentos resultantes de solicitações feitas à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

IX - declaração firmada por pelo menos 1 (um) vizinho confrontante, reconhecendo a existência da edificação em período anterior a vigência desta lei, com reconhecimento de firma ou firmada na presença de servidor público municipal, conforme modelo constante do Anexo I;

X - quaisquer outros documentos idôneos, inclusive de outros órgãos e entidades, cuja aceitação ficará a critério da Coordenadoria de Obras e Posturas;

Parágrafo único. Nos casos em que o imóvel possua construção parcialmente regularizada, através de Alvará de Licença para Construção anterior, esta deverá ser informada no projeto arquitetônico, inclusive com o número de Alvará de Construção correspondente.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 16. Comprovada a edificação clandestina ou irregular, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - Áreas edificadas de até 70 m² (metros quadrados): 2 (duas) Unidades de Valor Fiscal - UVF;

II - Áreas edificadas superiores a 70 m² (setenta metros quadrados) até 100 m² (cem metros quadrados): 4 (quatro) Unidades de Valor Fiscal - UVF;

III - áreas edificadas superiores a 100 m² (cem metros quadrados) até 200 m² (duzentos metros quadrados): 6 (seis) Unidades de Valor Fiscal - UVF;

IV - áreas edificadas superiores a 200 m² (duzentos metros quadrados) até 300 m² (trezentos metros quadrados): 8 (oito) Unidades de Valor Fiscal - UVF;



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

V - áreas edificadas superiores a 300 m² (trezentos metros quadrados) até 500 m² (quatrocentos metros quadrados): 10 (dez) Unidades de Valor Fiscal - UVF;

VI - áreas edificadas superiores a 500 m² (quinhentos metros quadrados): 12 (doze) Unidades de Valor Fiscal – UVF;

Parágrafo único. Aplica-se cumulativamente a multa de 3 Unidades de Valor Fiscal - UVF para as construções clandestinas ou irregulares que estiverem em desacordo em relação ao recuo frontal da edificação, previsto no Código de Obras do Município.

Art. 17. Apresentar autodeclaração, fotografia, croqui, planta, projeto ou qualquer outro documento ideologicamente falso acarretará para cada um dos signatários do documento, a aplicação da multa de 60 (sessenta) Unidades de Valor Fiscal – UVF, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

Art. 18. Ficarão isentos do pagamento das multas os imóveis de propriedade do Poder Público e instituições sem fins lucrativos, exceto a penalidade prevista no artigo 17.

Art. 19. O contribuinte beneficiado com isenção do IPTU, proprietário de construção residencial unifamiliar (unidade isolada) de até 70,00m² (setenta metros quadrados) de área total construída, fica isento das penalidades previstas neste capítulo, salvo a penalidade prevista no artigo 17;

Parágrafo único. A isenção prevista no *caput* somente se aplica aos contribuintes já beneficiados com a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para o exercício do ano 2022.

Art. 20. A aplicação da penalidade prevista neste Capítulo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

Art. 21. Aplica-se às multas previstas neste Capítulo, a redução prevista no artigo 255 do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VIII
DOS PRAZOS

Art. 22. Requerida a regularização da edificação, o Município decidirá pelo deferimento ou indeferimento no prazo de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado por igual período, mediante decisão fundamentada.

Parágrafo único. O prazo previsto no *caput* fica condicionado ao recolhimento das taxas pelo exercício do poder de polícia e ISS da construção, e iniciará a contar do despacho de recebimento do requerimento, certificando a sua devida instrução, sem prejuízo de eventual solicitação de novos documentos.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. A regularização de edificação beneficiada por esta lei, deverá constar expressamente do cadastro imobiliário do respectivo lote, em campo específico e nas anotações gerais.

Art. 24. Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei serão analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN, respeitada a legislação municipal.

Art. 25. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado para prestar esclarecimentos e sanar as irregularidades, quando for o caso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da notificação.



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

Art. 26. Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, por culpa do interessado, o requerimento será automaticamente indeferido e o processo arquivado, sendo inadmitindo o seu desarquivamento para o prosseguimento da regularização no mesmo processo.

Art. 27. O Município poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização do imóvel, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, segurança da edificação e de respeito ao direito de vizinhança.

Art. 28. O Poder Público Municipal poderá negar, em ato fundamentado, a regularização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função de transgressões e afronta as normas urbanísticas, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, esgotamento sanitário individual ou coletivo, trânsito, estacionamento, ou nos casos de interesse público.

Art. 29. O imóvel objeto de regularização nos termos desta Lei prescindirá de regularidade em relação ao tributos municipais.

Art. 30. O pagamento da multa não exime o requerente de pagamento dos demais tributos relativos ao imóvel e edificação.

Art. 31. Todos termos e declarações firmados no âmbito desta Lei, são de responsabilidade civil, criminal e administrativa dos seus subscritores

Art. 32. O ato de aprovação da regularização através deste programa não gera qualquer direito subjetivo sobre o reconhecimento de propriedade ou atividade desenvolvida no imóvel, pelo possuidor ou proprietário.



Município de Pimenta Bueno - Rondônia

<https://www.pimentabueno.ro.gov.br> | Av. Castelo Branco, 1046 - Pimenta Bueno - RO, 76970-000 Tel.: (69) 98116-2254

Segunda-feira, 11 de Julho de 2022

Ano I | Edição nº 34

Página 14 de 15



ESTADO DE RONDÔNIA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

Art. 33. Aplica-se esta lei aos processos administrativos já iniciados, desde que procedidas as adequações necessárias.

Art. 34. Os casos omissos serão analisados pela Coordenadoria de Obras e Posturas, cabendo ao Secretário Municipal de Planejamento a análise dos recursos interpostos.

Art. 35. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e tem vigência provisória de 06 (seis) meses a partir da publicação.

Pimenta Bueno/RO, Palácio Vicente Homem Sobrinho.

Arismar Araújo de Lima

PREFEITO



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

ANEXO I –
DECLARAÇÃO DE CONFRONTANTE

Eu _____, CPF _____,
_____, RG _____, residente e domiciliado na
_____, nº _____, Bairro _____,
Cidade _____,
DECLARO sob as penas da lei e para os devidos fins de direito, que sou confinante
pelo lado ☐ direito / ☐ esquerdo / ☐ fundos, do imóvel da Sr.(a)
_____, localizado no Endereço _____,
_____, nº _____, Bairro _____,
_____, Setor: _____, Quadra: _____, Lote: _____.

DECLARO ainda que meu vizinho acima indicado concluiu sua edificação antes
da publicação da Lei _____. Fico ciente que declaração falsa é crime previsto no
Código Penal.

CERTIFICO que esta declaração foi firmada pelo declarante na minha presença,
_____, cargo _____, no dia _____.

Pimenta Bueno RO, _____ de _____ de 2022.

DECLARANTE