ANTEPROJETO DE LEI Nº _____/2024

"Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do Plano Diretor. e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO BRANCO, ESTADO DO ACRE, no uso de suas atribuições legais, com fulcro nas disposições da Lei Orgânica Municipal, faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei nos termos a seguir:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de dezembro de 2020, nos termos do estabelecido no Plano Diretor, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no caput deste artigo.

§ 2º A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares – NEC".

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, uso religioso e locais de culto em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

§ 5º Deverá constar no Certificado de Regularidade a ressalva de dispensa da exigência de vagas de estacionamento e área de Carga e Descarga.

§ 6º Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

§ 7º No caso de solicitação de regularização do disposto no art. 9º o Executivo poderá autorizar constar em uma única peça gráfica todos os apartamentos e áreas comuns que receberam construções não licenciadas após o certificado de conclusão.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de dezembro de 2020.

§ 1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme.

§ 2º Nas edificações de que trata o § 1º deste artigo não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente os acréscimos reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

CAPÍTULO II

DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que:
I - Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;
II - Sejam ou tenham sido objeto das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas;
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;

CAPÍTULO III

DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:
I - Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;
II - Situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente – APP;
III - Situadas em área que necessite de consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Voo – SRPV;
IV - Que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV – DISTV (a cabo),

Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, heliportos e helipontos que serão analisadas por legislação específica;
V - Que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;
VI - Que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

§ 1º As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

§ 2º Para os documentos tratados no caput deste artigo e que estejam sobre a competência de órgãos municipais, o prazo para a emissão do referido documento será de 30 dias, a partir da data de sua instrução completa.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento serão consideradas regulares as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h de padrões baixo e médio e que conste com isenção total na notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao ano de 2014.

§ 1º Não se aplica o caput deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo art. 3º desta Lei.

§ 2º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do caput deste artigo por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º, 2º e 3º, a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 3º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o caput deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 4º O disposto no § 5º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado se manifeste expressamente nos autos do processo judicial, e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 5º Para as edificações de que trata o caput deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público para regularização das edificações.

§ 6º Para as edificações de que trata o caput deste artigo, a inclusão e a comprovação de regularidade serão disponibilizadas ao interessado no prazo de 1 (um) ano após a regulamentação desta Lei.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até 31 de dezembro de 2020, com área total de construção de até 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no art. 16 desta Lei, nos seguintes casos:

I - As edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;

II - As edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;

III - As residências unifamiliares - R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;

IV - As edificações residenciais com uso misto ou não residencial, desde que permitido na zona de uso, considerados de baixo risco e local de culto enquadrados nas subcategorias nR1 e nR2, observadas as normas em vigor.

§ 1º Quando se tratar de imóveis com uso residencial com até 500m² o executivo poderá definir procedimento simplificado.

§ 2º Para os casos previstos no caput deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - Requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;

II - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;
b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor R$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, relativo à área a ser regularizada, citado no art. 14 desta Lei;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

§ 3º No procedimento declaratório se admite a emissão de apenas um comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

Art. 7º Os processos de que trata esta Lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, Leis específicas do município.

Art. 8º Os pedidos de regularização protocolados por meio do procedimento declaratório serão analisados e decididos pelo procedimento comum quando constatada alguma das seguintes situações:
I - Apresentar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR expedido pelo INCRA;
II - Incidência de duas ou mais zonas de uso na área de terreno objeto da regularização;
III - estiver localizado em zona ZOE ou ZEP;
IV - Necessite de anuência ou autorização do órgão competente conforme descrito no art. 4º desta Lei;
V - Necessite de execução de obras de adequação nos termos do § 2º do art. 1º;
VI - Conste processo em andamento referente à regularização e/ou reforma de edificação;
VII - nos casos em que não seja emitido o Certificado de Quitação de ISS por pendência junto à Secretaria Municipal de Finanças;
VIII - quando necessitar de parcelamento do solo.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 9º A regularização das edificações de que trata esta Lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no art. 5º e no procedimento declaratório previsto em seu art. 6º, dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no art. 22, dos seguintes documentos:
I - Requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;
II - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:
a) preço público;
b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, relativo à área a ser regularizada citado no art. 14 desta Lei;
III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis.
IV - Peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto.
V - Prévia anuência ou autorização do órgão competente, conforme art. 4º desta Lei, quando for o caso.
§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.
§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do caput deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado, e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário – CCM.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação desta Lei não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta Lei.
Parágrafo único. O interessado poderá abrir novo processo de regularização nos parâmetros desta Lei, e optar pelo arquivamento do processo em andamento mediante apresentação do protocolo.

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

Art. 12. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.
Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no caput deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de anulação do Certificado de Regularização.

Art. 13. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 14. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 31 de dezembro de 2020, no Município de Rio Branco, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta Lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 15. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.
Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 16. Os interessados terão até 31 de dezembro de 2030 para protocolamento, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que trata esta Lei.

Art. 17. As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Funcionamento.

Art. 18. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular e às de uso institucional, uso religioso ou local de culto, inclusive locadas, e CEI/creches conveniadas ou não com o Poder Público sem fins lucrativos.

Art. 19. O Executivo regulamentará esta Lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 20. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 21. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Sala de Sessões "EDMUNDO PINTO DE ALMEIDA NETO", 17 de setembro de 2024.

JOÃO MARCOS LUZ
Líder do Prefeito na Câmara Municipal
Líder do PL