



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

Wilson Silva Gomes
Secretário Municipal de Administração
e Planejamento
Decreto nº 04/2017

Lei Complementar Municipal nº 01/2019

Tupirama- TO, 24 de Maio de 2019.

“Dispõe sobre a regularização de obras ou edificações irregulares ou clandestinas, realizadas no Município de Tupirama/TO, e, determina outras providências”.

O Prefeito Municipal de Tupirama, Estado do Tocantins, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, sanciona e promulga a seguinte.

CAPÍTULO I
DA APLICAÇÃO DA LEI

Art. 1º. Esta Lei Complementar deve estar em consonância com o Plano Diretor e o Processo de Planejamento Urbano do Município de Tupirama/TO, estabelecendo as disposições gerais que normatizam a expedição do Alvará de Regularização para a legalização de edificações e/ou obras irregulares/clandestinas realizadas no Município.

Art. 2º. As edificações irregulares e/ou clandestinas, comprovadamente iniciadas e/ou concluídas, até a data da publicação desta Lei poderão ser regularizadas, desde que atendam às condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade e de habitação, sem prejuízo das demais disposições constantes deste texto de Lei bem como da legislação ambiental aplicável.

Art. 3º. Para efeito desta Lei consideram-se irregulares ou clandestinas, as edificações:

- I) Que tenham sido iniciadas e/ou concluídas sem o conhecimento da Administração Pública;
- II) Quando executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado, e/ou que não tenham condições de atender às disposições da legislação Urbanística Municipal, seja parcial ou total.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

Art. 4º. Constituem-se objetivos desta Lei Complementar:

- I) Promover o levantamento físico e o cadastramento de edificações irregulares ou clandestinas, dentro do Município de Tupirama e de seus Distritos;
- II) Identificar e promover levantamentos socioeconômicos de proprietários e/ou possuidores de edificações irregulares ou clandestinas;
- III) Elaborar estudos para identificar as causas de edificações irregulares ou clandestinas e propor medidas adequadas de correção e prevenção;
- IV) Promover a regularização, nos casos permitidos em lei, de edificações irregulares ou clandestinas, públicas ou particulares;
- V) Propor medidas corretivas ou preventivas, gerais ou específicas, em defesa do patrimônio e do interesse público.

Parágrafo único: Para cumprimento do disposto no inciso II deste artigo deverão ser estabelecidos, por decreto, os critérios e parâmetros para a respectiva avaliação.

CAPÍTULO II
DA LEGALIZAÇÃO/REGULARIZAÇÃO

Art. 5º. Para fins desta Lei o Município de Tupirama poderá legalizar/regularizar:

- I) Coeficiente de aproveitamento;
- II) Índice de ocupação;
- III) Percentual de área permeável;
- IV) Afastamento frontal;
- V) Afastamentos laterais e de fundo;
- VI) Elementos construtivos irregulares, tais como:
 - a) Dimensionamentos de aberturas para ventilação e iluminação de ambientes;
 - b) Dimensionamento de poços para iluminação e ventilação de ambientes;
 - c) Dimensionamento dos ambientes.
- VII) As edificações com menos de 70,00m² (setenta metros quadrados) comprovadamente de cunho social sendo o único imóvel e moradia do proprietário.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

SEÇÃO I
DAS EDIFICAÇÕES

Art. 6º. São passíveis de legalização/regularização as seguintes edificações, conforme artigo 2º desta Lei Complementar:

- I) **Edificação Irregular:** aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II) **Edificação Clandestina:** aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, de acordo com o Código de Obras ou não;
- III) **Edificação Parcialmente Clandestina:** aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município, de acordo com o Código de Obras ou não;
- IV) Edificações unifamiliar, multifamiliar, comercial e de uso misto;
- V) Serão admitidas regularizações em áreas comuns, desde que aprovadas pelos condôminos, nos termos da Convenção Condominial;
- VI) Para a regularização de edificações de uso residencial multifamiliar, coletivo, comercial, de lazer e industrial, é obrigatória a apresentação do atestado de vistoria, a critério, do Corpo de Bombeiros. Estão isentas deste atestado:
 - a) Edificações de uso residencial exclusivamente unifamiliares;
 - b) Residências exclusivamente unifamiliares localizadas no pavimento superior de ocupação mista com até dois pavimentos, e que possuam acessos independentes.

SEÇÃO II
DO INÍCIO E DA EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO

Art. 7º. A comprovação da existência da edificação construída até a data de publicação desta Lei Complementar se dará por meio da apresentação e análise de qualquer dos seguintes documentos:

- I) Lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da área tributada, com dados do Sistema Integrado de Arrecadação Municipal, em que constará a metragem e o uso do imóvel objeto da regularização;



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

- II) Levantamento aerofotogramétrico do Município ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do vôo;
- III) Documento da ENERGISA com a data de ligação do relógio, ou a data de ligação do hidrômetro;
- IV) Qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal, que comprove a área construída tais como notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;
- V) Outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;
- VI) Outros documentos idôneos, a critério da Administração.

Parágrafo único: Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido, devida e tecnicamente justificado pelos órgãos técnicos competentes das áreas afins do Município, também serão consideradas concluídas as edificações que na data da publicação desta Lei Complementar, apresentem-se em condições de habitação ou uso.

CAPÍTULO III
DOS IMPEDIMENTOS

Art. 8º. Não poderão ser objeto de legalização/regularização as seguintes espécies de construções:

- I) Estejam em área de risco geológico;
- II) Estejam erigidas sobre a faixa *non aedificandi*, ocupação administrativa ou instituição de servidão;
- III) Localizadas em áreas ambientalmente protegidas, tais como, rios, córregos, várzeas, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas; localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento;
- IV) Estejam localizadas em áreas de segurança do aeroporto do Município, que estejam desrespeitando quaisquer normas referentes à ocupação em altura do espaço aéreo e ruídos;
- V) Não atendam as normas de proteção e combate a incêndios;
- VI) Não atendam as normas de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 – 2020

- VII) As que estejam usando a marquise como sacada, bem como aquelas onde a sacada tenha invadido os recuos laterais e de fundo;
- VIII) Que não atendam, no mínimo, o alinhamento com o passeio público, e, nos casos em que a construção atinja área reservada para traçado viário;
- IX) Edificações com beirais de telhados sobre o passeio público ou sobre as divisas, desaguando nos imóveis lindeiros (laterais e de fundos);
- X) Edificações com aberturas instaladas sobre as divisas e voltadas para os imóveis lindeiros (laterais e de fundos), exceto quando autorizado pelos vizinhos;
- XI) As que não haja previsão legal de seu uso na zona em que se encontra inserida a edificação, exceto quando autorizado pelos vizinhos;
- XII) As localizadas em loteamentos não aprovados pelo Município de Tupirama e não registrados em Cartório de Registro de Imóveis;
- XIII) As edificadas em loteamentos que possuam restrições urbanísticas próprias, registradas em cartório e com as quais estejam em desacordo, sejam pela técnica de construção, ou pelo uso a que se destinam;
- XIV) As áreas particulares invadidas, as áreas públicas institucionais, as áreas verdes, áreas de recreação, as zonas de preservação e lazer, as áreas dominiais, as áreas de preservação permanente – APP e sistema viário;
- XV) As que estejam sob discussão judicial relativa a direito real ou em processo de inventário, com exceção, neste último caso, de decisão judicial transitado em julgado;
- XVI) As que tenham sido iniciadas após a data de publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I
DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 9º. Para a concessão do Alvará de Regularização para Obras e Edificações, a requerimento do interessado, deverá ser formalizado processo específico, instruído com todos os documentos exigidos para a aprovação de projeto e apresentar ainda, obrigatoriamente, os seguintes documentos:



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

- I) Certidão de Uso do Solo;
- II) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- III) Projeto Técnico da edificação a ser legalizada/regularizada, conforme:
 - a) ABNT 9492/94 – Representação de Projetos de Arquitetura
 - b) ABNT 8196/99 – Emprego de Escalas
 - c) ABNT 8403/84 – Aplicação de Linhas – Tipos e Larguras
 - d) ABNT 10068/87 – Folha de Desenho – Leiaute e Dimensões
 - e) ABNT 13142/99 – Dobramento e Cópias.
 - f) ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- IV) Para todos os casos de regularização previsto na presente Lei Complementar, deverá constar no selo de identificação de cada prancha a expressão: **“REGULARIZAÇÃO DE OBRA E EDIFICAÇÃO, CONFORME A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 07/2019”**, e, os excedentes do índice máximo de ocupação, índice mínimo de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento;
- V) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) emitido por profissional habilitado, assumindo a responsabilidade pela execução da obra ou pelo levantamento cadastral da edificação que estiver concluída, conforme vistoria técnica;
- VI) Memorial descritivo citando as características do empreendimento, laudo de garantia e solidez atestando as condições de habitação da edificação e relatório fotográfico comprovando o estado atual da mesma, ver anexos 01, 02 e 03 (Modelo Memorial Descritivo, Modelo Laudo de Garantia e Solidez e Modelo Relatório Fotográfico, respectivamente), para obras concluídas;
- VII) Observado o artigo 7º, desta Lei Complementar, e todos os seus itens;
- VIII) Autorização do Órgão Nacional de Aviação Civil, em todos os casos, em que a edificação se encontrar na Zona Aeroportuária;
- IX) Autorização da Secretaria de Meio Ambiente quando em áreas com restrições ambientais;
- X) Autorização do Corpo de Bombeiros, quando necessário.

Art. 10. O Alvará de Habite-se, quando da conclusão da obra e observados os procedimentos das Leis vigentes, poderá ser expedido juntamente com o Alvará de Regularização, mediante procedimento administrativo próprio e conjunto.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

SEÇÃO II
DA ANÁLISE E APROVAÇÃO

Art. 11. O alvará expedido pelo órgão competente da Prefeitura, para legalização/regularização das construções irregulares ou clandestinas que estejam iniciadas e/ou concluídas, será denominado de Alvará de Regularização para Obras e Edificações, e, não será fornecido quando a edificação (iniciada e não concluída) não tiver a área permeável exigida pela Lei Municipal, ou caixa de infiltração que atenda à exigência mínima de permeabilidade do solo prevista nessas Leis.

Art. 12. Antes da emissão do Alvará de Regularização para Obras e Edificações o órgão competente da Prefeitura Municipal de Tupirama poderá exigir alterações nas edificações a fim de dotá-las das condições mínimas de habitação ou utilização.

Art. 13. Fica mantida a concessão do Alvará de Aceite para construções, que atendam a legislação vigente, e, comprovadamente construídas até a data de implantação do Plano Diretor do Município de Tupirama/TO.

Art. 14. O Alvará de Regularização para Obras e Edificações, para edificação irregular ou clandestina, será concedido para aquelas comprovadamente construídas até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 15. Depois de transcorrido o lapso temporal de vigência da presente Lei, nenhuma obra ou edificação irregular ou clandestina no Município será passível de legalização/regularização sem as devidas adequações ao Código de Edificações.

Art. 16. Os imóveis beneficiados por esta Lei Complementar ficarão impossibilitados de obter legalização/regularização futura de obras irregulares ou clandestinas, assim como não serão admitidas modificações, com ou sem acréscimo de área, quando estas ocuparem o recuo frontal, exceto quando houver a desobstrução desta ocupação.

CAPÍTULO V
DAS TAXAS

Art. 17. A contrapartida para a Regularização de Obras ou Edificações será calculada utilizando como parâmetro os valores constantes do Código Tributário do Município de Tupirama /TO com acréscimo de 50% (cinquenta por cento).



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPIRAMA
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
ADM 2017 - 2020

Art. 18. Os recursos arrecadados com a expedição do Alvará de Regularização para Obras e Edificações serão destinados ao Tesouro Municipal.

Art. 19. As despesas com a execução desta Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento Geral do Município de Tupirama /TO, ficando autorizado o Poder Executivo Municipal, se necessário, proceder com a abertura de crédito especial ou suplementar no orçamento.

Art. 20. Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TUPIRAMA- TO, Estado do Tocantins, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de maio do ano 2019.


Helisnatan Soares Cruz
Prefeito Municipal

Faço saber que a Câmara Mul. aprovou e
Eu, Helisnatan Soares Cruz Prefeito
Mul. sanciono e promulgo a seguinte Lei
Lei Nº 01/2019 de 24-05-2019