LEI N. 5.564/PMC/2025

DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE LEI EM CARÁTER EXCEPCIONAL PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE CACOAL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo do Município de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado, através da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, intermediado pelo Setor Técnico de Arquitetura e Urbanismo do Município, em caráter excepcional:

I - aprovar projetos regularização e emitir habite-se de edificações já construídas que não atendam às determinações da legislação municipal de obras em vigor (Código de Obras, Código de Posturas, Plano Diretor dentre outros) e estejam em condições de habitabilidade, bem como, não tenham implicações de ordem estrutural, de acessibilidade, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental de acordo com o parecer emitido pelo Setor técnico da Arquitetura e Urbanismo do Município.

II - conceder isenção das penalidades estabelecidas no Código de Obras e Edificações vigente.

Parágrafo único. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem licença de construção, projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN fica autorizada a proceder à regularização das construções de todas as categorias de uso, desde que atendidas às exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

I - gabarito: 1 (um) pavimento além do permitido, no zoneamento no qual está situado;

II - recuos Frontais: isento do exigido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor vigentes;

III - afastamentos laterais e fundos: dispensados para o primeiro pavimento, sem direito de abertura a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros);

IV - taxa de Ocupação (TO): para uso residencial até 90% (noventa por cento), para os demais usos comerciais até 95% (noventa cento); nos casos em que exceder o percentual ora mencionado, será cobrada a outorga referente ao percentual excedente ao permitido por este inciso.

V - taxa de Ocupação (TO): para uso industriais, barracões e galpões comerciais, oficinas, garagens até 100% (cem por cento);

VI - áreas e dimensões mínimas dos ambientes e das aberturas: até 30% menor que o exigido;

VII - que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil;

VIII - que apresentem condições mínimas de habitabilidade e salubridade, vão de iluminação e ventilação nos cômodos de longa permanência e/ou aqueles cômodos de permanência eventual que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial;

IX – que junto ao pedido de regularização, o interessado apresente Laudo Técnico emitido por profissional habilitado acompanhado da anotação de responsabilidade técnica atestando a segurança das obras.

§ 1º A obra que contiver algum item com índice acima dos previstos neste artigo, será passível de aprovação, licenciamento e habite-se, condicionada a aplicação de multa conforme o Código de Obras e Edificações vigente.

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN poderá exigir modificações ou ajustes da área a ser regularizada, para que se promova a efetiva aprovação do projeto, e tais modificações deverão estar concluídas antes de findo o prazo de vigência desta lei para análise.

Art. 3º Aplica-se o disposto nesta Lei ao projeto cuja obra tenha sido comprovadamente concluída até 22 de dezembro de 2016 e esteja em condições de uso e habitabilidade (Lei Federal n. 13.465/2017).

§ 1º Para as construções concluídas após 22 de dezembro de 2016 aplicar-se-ão as penalidades previstas no Código de Obras e Edificações vigente.

§ 2º A efetiva comprovação do período de existência e conclusão da obra deverá ser realizada pelo requerente, que responderá civil e criminalmente por eventuais informações e documentos falsos apresentados.

I – pode ser considerado como comprovação do período de existência e conclusão da obra, de forma exemplificativa e não cumulativa, os seguintes documentos com valores legais e reconhecimento jurídico:

a) contrato de compra e venda, com reconhecimento legal;

b) comprovante de pagamento ou a guia de IPTU;

c) imagens de satélite:

1.*Google Maps*

2.*Google Earth*

3.Programas de geolocalização por meio de satélite.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre as faixas de prolongamentos de futuras vias públicas;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, em áreas não regularizadas pelo município, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III - não atendam à legislação do Comando Aéreo-Regional relacionada com o aeroporto municipal;

IV – estejam situadas em áreas úmidas e alagadiças ou pantanosas;

V – que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde;

VI – em locais onde a condição geológica não aconselha a construção;

VII – sejam de uso comum da sociedade;

VIII – sejam de preservação ambiental e paisagística e da proteção dos ecossistemas naturais;

IX – sejam destinadas a projeto de urbanização ou a serviços públicos;

X – sejam de servidão pública, mesmo que em imóvel de propriedade particular;

XI – estejam situadas em via de comunicação;

XII – sejam objeto de ação demolitória em trâmite.

Art. 5º Os aspectos sujeitos a aprovação ou regularização, em desconformidade com a legislação municipal urbanística em vigor, serão eminentemente técnicos, relacionados especialmente ao Plano Diretor, Código de Obras e Edificações e Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo municipal, cabendo aos setores técnicos competentes do Município a análise e a aprovação dos projetos que não acarretem danos ou prejuízos diretos ao Município, à ordem urbanística da cidade e a terceiros.

Art. 6º O Município poderá, mesmo depois de aprovada a regularização, proceder a verificação da veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação.

Art. 7º Para concessão dos benefícios ora estabelecidos serão considerados apenas os processos nos quais haja requerimento especifico da parte interessada, formalizado no prazo de vigência desta lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos até 31 de dezembro de 2025.

Cacoal/RO, 20 de maio de 2025.

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

[Assinado Digitalmente]
SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA
Procuradora-Geral do Município
OAB/RO 6.486

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://sei.cacoal.ro.gov.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=11d92467-d2d8-4d0e-a915-c49989259a02

Assinado por: ADAILTON ANTUNES FERREIRA 20/05/2025 15:35:20
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Assinado por:
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL
SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA

21/05/2025 13:51:32