ATOS do EXECUTIVO

GABINETE DO PREFEITO

*** LEI Nº 2508/2021**
***REPUBLICADO POR INCORREÇÃO**

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE, ESTABELECENDO NORMAS E PROCEDIMENTOS ESPECIAIS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e eu **PROMULGO** a seguinte:

L E I:

Art. 1º Fica instituído, pelo prazo de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado por mais 06 (seis) meses, o Programa de Regularização de Edificações – PRE, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para regularização das edificações concluídas até a data da publicação desta lei, construídas em desconformidade com a legislação municipal vigente.

§ 1º À Secretaria Municipal de Manutenção de Infraestrutura Urbana e Obras Públicas – SEMOP caberá processar, analisar, coordenar e executar os atos necessários à regularização das edificações.

§ 2º A análise das condições das edificações a serem regularizadas se dará através da verificação das fotografias incluídas na data de abertura do processo e/ou pela vistoria da fiscalização.

§ 3º As edificações a serem regularizadas deverão se apresentar em condição, no mínimo, com estrutura de alvenaria, laje e/ou cobertura e divisões internas dos compartimentos já estabelecidas conforme art. 7º, V §1º. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 004)

§ 4º Nas edificações comerciais autônomas, as condições mínimas para concessão do Habite-se são aquelas que possuam paredes emboçadas, contrapiso e as áreas de banheiro e cozinha acabadas, quando houver, estando as áreas comuns concluídas.

§ 5º As obras que se mostrarem inacabadas terão um alvará provisório, com termo de compromisso, para execução e conclusão. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 004)

Art. 2º O pedido de regularização terá seu início mediante requerimento do interessado independente da prova da titularidade jurídica do bem, salvo em loteamentos registrados e regulares no Município de Rio das ostras onde será obrigatória a apresentação do justo título de propriedade. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 006)

§ 1º O processo será autuado junto à Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, ao Protocolo ou à Divisão de Protocolo da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, e deverá estar acompanhado dos documentos abaixo discriminados:

I- requerimento de abertura de processo, preenchido e assinado pelo requerente, seu representante legal ou o profissional técnico responsável;

II- documentos comprobatórios do enquadramento na isenção da contrapartida financeira, conforme definido no art. 14 desta lei;

III- cópia do documento de identificação do requerente (RG, CNH ou carteira profissional) e CPF, ou;

IV- cópia do contrato social e CNPJ, se pessoa jurídica legalmente constituída, ou cópia do documento pessoal de identificação do representante legal (RG, CNH ou carteira profissional) e CPF;

V- procuração emitida pelo requerente e cópia da carteira de identificação (RG, CNH ou carteira profissional) e CPF do representante legal (procurador), se houver;

VI- cópia da escritura definitiva, contrato de promessa de compra e venda registrado em cartório ou título que comprove a posse do imóvel, salvo para aqueles situados na Zona Especial de Negócios – ZEN, sendo exigido, nesses casos, apresentação da cópia do Termo de Concessão de Direito Real de Uso;

VII- 01 (uma) cópia do projeto legal de arquitetura e saneamento devidamente assinado pelo requerente ou representante legal e pelo profissional responsável pelo laudo técnico;

VIII- cópia do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de laudo técnico e seu respectivo comprovante de pagamento junto ao Conselho responsável;

IX- cópia do Certificado de Registro e Quitação de Pessoa Física – CRQPF do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com documento de identificação com foto do arquiteto, ou do Registro do Conselho Regional de Engenharia – CREA;

X- cópia do espelho do IPTU do imóvel, atualizado na data do requerimento, ou Certidão Negativa Imobiliária emitida pelo site <https://spe.riodasostras.rj.gov.br>, salvo para os imóveis situados na Zona Especial de Negócios – ZEN, sendo exigido, nesses casos, Taxa de Uso de Distrito Industrial de Rio das Ostras;

XI- cópia dos boletos e comprovantes de pagamento emitidos pela SEMFAZ referentes às taxas de aprovação de projeto, vistoria e autenticação de plantas;

XII- cópia do comprovante de pagamento do ISS, atualizado na data do requerimento, do profissional responsável pelo laudo técnico, devidamente cadastrado no Município;

XIII- fotografias atualizadas de todas as edificações existentes que compõem o objeto do requerimento, que registrem suas fachadas e acesso ao lote;

XIV- protocolo de solicitação de aprovação de projeto de segurança contra incêndio e pânico, emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ, quando exigido, conforme Decreto nº 42/2018 e Lei Federal n° 13.425/2017;

XV- Protocolo da licença ambiental quando não se enquadre no disposto no art. 3º da Resolução Secretaria de Meio Ambiente e Pesca – SEMAP nº 12/2017 ou que se encontrem em área de fragilidade ambiental, assim definida pela SEMAP;

XVI- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido, conforme preconiza a Lei Complementar n° 004/2006 – Plano Diretor e a Resolução SECPLAN nº 001/2016, ou outra que a substitua;

XVII- Protocolo do Visto em Planta ou parecer favorável emitido pela Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, em caso de edificação de estabelecimentos assistenciais de saúde.

§ 2º Para legalização de sistemas de transmissão, deverá ser apresentado estudo técnico justificativo para implantação da torre no local pleiteado, com a devida emissão de ART ou RRT e autorização emitida pelo Comando Aéreo Regional – COMAR.

Art. 3º Após a análise do processo, para emissão do Boletim de Habite-se, deverão ser juntados os seguintes documentos:

I- certificado de aprovação emitido pelo CBMERJ, quando for o caso;

II- carta de entrega dos elevadores emitida pela empresa instaladora do referido equipamento, com a identificação do responsável técnico devidamente habilitado e sua ART, quando for o caso;

III- planta Vistada ou parecer favorável emitido pela Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, em caso de edificação de estabelecimentos assistenciais de saúde;

IV- em sistemas de transmissão: licença de funcionamento de estação emitida pela ANATEL;

V- documento comprovando a aprovação de outras repartições públicas, que se fizerem necessárias, tais como: ANVISA, INEA, DER, DNER, SPU e Capitania dos Portos, entre outras.

Art. 4º O requerimento previsto nesta Lei não suspenderá eventuais processos administrativos de fiscalização existentes no imóvel a ser regularizado, bem como a aprovação não implicará, necessariamente, reconhecimento da titularidade jurídica do bem. (redação dada pela Emenda Modificativa nº 006)

Art. 5º O pedido de regularização definido no art. 2º poderá ser juntado em processos de legalização de imóvel, iniciados anteriormente à edição desta lei, que não tenham sido indeferidos.

Art. 6º Será permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, na mesma edificação ou lote, desde que conste na planta de situação o perímetro de todas as edificações existentes no lote.

Art. 7º Serão indeferidos os requerimentos de regularização de edificações que:

I- ocupem logradouro ou área pública, áreas de preservação permanente ou em zonas ambientais onde não seja permitida nenhuma construção;

II- não atendam à legislação referente aos Planos de Manejo das Unidades de Conservação;

III- estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas pelo Município;

IV- proporcionem riscos quanto a estabilidade e segurança, consoante aos padrões e normas técnicas vigentes;

V- não apresentarem condições suficientes de habitabilidade.

§ 1º Como condições mínimas de habitabilidade considera-se que cada unidade residencial deverá apresentar, no mínimo, um compartimento habitável, um banheiro com instalação sanitária e uma cozinha, podendo a cozinha ser conjugada com o compartimento habitável.

§ 2º Todos os compartimentos habitáveis deverão ser ventilados e iluminados através de vão para o espaço externo.

Art. 8º Poderão ser regularizadas mediante requerimento do interessado e concessão de alvará especial de construção, desde que possam ser adequadas, as seguintes edificações irregulares:

I- obras que apresentem qualquer elemento construído além dos limites do lote;

II- obras que apresentem, em unidade residencial, compartimento de quarto ou de sala que não disponha de abertura para iluminação e ventilação comunicando diretamente com logradouro ou espaço livre dentro do lote, sendo porta exclusivamente em madeira não considerada para iluminação;

III- obras que apresentem portão de acesso de veículos na esquina do lote nas rodovias;

IV- obras que excedam o coeficiente, o gabarito ou a altura máxima permitida para as ZUC's e ZR-3;

V- obras que apresentem percentual de permeabilidade abaixo do determinado pelos Planos de manejo das Unidades de Conservação ou pela Lei Municipal nº 1.669/2012 (ZEIMA 1), exceto a Subzona Ambiental 1 – SZA1. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 007)

VI- obras que não atendam aos parâmetros de segurança estabelecidos pelo CBMERJ;

VII- unidades de ensino que não atendam aos parâmetros do Ministério da Educação e/ou do Conselho Municipal de Educação;

VIII- estabelecimentos assistenciais de saúde que não atendam aos parâmetros da SEMUSA;

IX- edificações de uso institucional de educação ou religioso e ambientes assistenciais de saúde, incluindo clínicas e laboratórios que não atendam aos parâmetros de acessibilidade constantes da NBR 9050, e edificações comerciais ou de prestação de serviço definidos na Lei Municipal nº 1.318/2008 que não possuam sanitário acessível para atendimento ao público.

§ 1º Na impossibilidade de adequação das irregularidades constantes nos incisos, o processo será indeferido.

§ 2º O alvará especial de construção será concedido mediante solicitação do interessado, sob prazo máximo de 720 (setecentos e vinte dias) dias, e com a finalidade específica de executar as adequações para sanar as irregularidades existentes. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 007)

§ 3º Não concluída a obra no prazo previsto, o alvará poderá ser renovado, por uma única vez, pelo mesmo período. (Suprimido pela Emenda Modificativa nº 007)

Art. 9º As edificações submetidas à regularização quanto ao saneamento deverão ser dotadas de, no mínimo:

I- tanque séptico e sumidouro e/ou vala de infiltração nos locais não providos de rede de esgoto;

II- caixa de gordura.

Parágrafo único. A caixa de gordura deverá receber efluente apenas de dispositivos que gerem resíduo oleoso e afins.

Art. 10 Não serão aprovados os sistemas de saneamento das edificações que:

I- possuam unidades de tratamento no interior da edificação, como fossa, filtro ou sumidouro;

II- não preencham os requisitos mínimos contidos nos incisos I e II do art. 9º desta lei;

III- não sejam dotados de abertura de inspeção;

IV- utilizem reservatório de água potável que tenha asbesto/amianto em sua constituição.

Parágrafo único. Entende-se por abertura de inspeção a que se refere o inciso III as aberturas presentes na parte superior de cada componente do sistema de esgotamento que permitam o procedimento de inspeção, limpeza e eliminação de possíveis obstruções no sistema.

Art. 11 Em área provida de rede coletora de esgoto, a edificação implantada deverá ser, obrigatoriamente, ligada a tal rede, através de esgotamento por veículo apropriado e aterramento, desativando o sistema antigo.

Art. 12 Após análise e parecer técnico favorável à regularização da edificação pela Secretaria Municipal de Manutenção de Infraestrutura Urbana e Obras Públicas - SEMOP, será expedida a aprovação do projeto e o Habite-se, condicionada ao pagamento de contrapartida pecuniária, bem como a quitação total de taxas, tributos e multas devidas ao Município, decorrentes do objeto desta Lei. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 005)

Parágrafo único. A legalização da edificação implica no seu imediato cadastramento para fins de lançamento dos tributos municipais.

Art. 13 O parecer técnico identificará as infrações da edificação em face das normas técnicas, legislação urbanística e edilícia municipal, assim como os valores da contrapartida financeira, que terá natureza jurídica de taxa.

§ 1º Para cálculo da contrapartida serão considerados os valores listados nas tabelas dos ANEXOS I e II, os quais serão somados de acordo com o número de infrações encontradas em cada unidade autônoma a ser regularizada.

§ 2º Também serão consideradas outras infrações, que terão o cálculo da contrapartida nas seguintes condições:

I- para edificações que ultrapassem a taxa de ocupação máxima permitida na altura da edificação, constante da tabela I da Lei Complementar nº 27/2011, será aplicado o valor de 150 (cento e cinquenta) UFIR-RJ/10m² (por dez metro quadrados), ou fração, sobre a área excedente por pavimento;

II- para edificações que infrinjam a altura/gabarito máximo permitido na zona, exceto nas ZUC's e ZR-3, conforme art. 9º desta lei, será aplicado o valor de 150 (cento e cinquenta) UFIR-RJ/10m² (por dez metro quadrados), de área no pavimento excedente;

III- para edificações sem acessibilidade, será aplicado o valor de 250 (duzentos e cinquenta) UFIR-RJ.

§ 3º Para as infrações que não constem no parágrafo anterior e no anexo, o valor cobrado será de 250 (duzentas e cinquenta) UFIR-RJ por infração.

§ 4º O cálculo total da contrapartida terá seu valor dobrado em imóveis inseridos nas Zonas de Uso Misto (ZUM 1 e ZUM 2) e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZCS 1 e ZCS 2), ressalvadas as unidades residenciais. (Redação dada pela Emenda Modificativa nº 011)

§ 5º Além da contrapartida financeira prevista no *caput*, serão cobradas as taxas referentes à protocolização do processo de licenciamento e às multas aplicáveis pela fiscalização de obras.

§ 6º O valor da contrapartida poderá ser parcelado em até 42 vezes, conforme estabelecido pela Secretaria de Fazenda.

Art. 14 Serão isentas de contrapartida financeira as seguintes construções:

I- construções para fins de utilidade pública, assim reconhecida por decreto municipal até a data da publicação desta lei;

II- residenciais unifamiliares com área total construída de até 70,00m² (setenta metros quadrados), desde que seja o único imóvel de propriedade do requerente;

III- edificações cujo proprietário comprove renda de até 03 (três) salários mínimos, sendo a própria edificação utilizada para composição da renda no caso de não ser usada como residência deste.

Parágrafo único. Terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor da contrapartida financeira os proprietários que comprovem renda entre 03 (três) e 06 (seis) salários mínimos, sendo a própria edificação utilizada para composição da renda no caso de não ser usada como residência deste.

Art. 15 Das decisões da Secretaria Municipal de Manutenção de Infraestrutura Urbana e Obras Públicas - SEMOP caberá recurso, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data do indeferimento ou da aprovação da solicitação endereçada à SEMOP.

Parágrafo único. O recurso deverá se ater à possibilidade da regularização da edificação ou ao cálculo dos valores da contrapartida financeira previstas no parecer técnico elaborado pelo órgão responsável pelo licenciamento.

Art. 16 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio das Ostras, 15 de outubro de 2021.

MARCELINO CARLOS DIAS BORBA
Prefeito do Município de Rio das Ostras

ANEXO I DA LEI Nº 2508/2021

LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2011 (LEI DE ZONEAMENTO)		
INFRAÇÃO	**DESCRIÇÃO**	**VALOR UFIR-RJ**
TABELA 1	Afastamento frontal ocupado	500
Art. 46	Ocupação maior que 1/3 da divisa lateral	250
Art. 46	Ocupação maior que 1/3 da divisa dos fundos	250
Art. 46	Ocupação maior que 2/3 da divisa fundos	250
Art. 47 § único	Afastamento entre as unidades, num mesmo lote, menor que o permitido	250
Art. 48	Coeficiente de aproveitamento básico excedido	250
Art. 50	Taxa de permeabilidade menor que a permitida	250
Art. 51	Ausência de vaga (valor devido por cada vaga faltante)	250
Art. 51	Tamanho do portão de acesso maior que ½ da testada	250
LEI Nº 208/1996 (CÓDIGO DE OBRAS)		
INFRAÇÃO	**DESCRIÇÃO**	**VALOR UFIR-RJ**
Art. 68	Parede sobre divisa ou entre unidades distintas com espessura inferior à mínima	250
Art. 75	Abertura de vãos de iluminação na fachada sem afastamento frontal	100
Art. 80	Circulação residencial com largura menor que a permitida	100
Art. 81	Circulação comercial com largura menor que a permitida	100
Art. 82	Circulação residencial vertical c/largura menor que a permitida	100
Art. 83	Circulação comercial vertical c/largura menor que a permitida	100
Art. 84	Escada com lance com mais de 16 degraus sem patamar	250
Art. 84	Medida dos espelhos e dos pisos da escada menor que o mínimo	250
Art. 86	Declividade da rampa destinada para acesso de veículos com inclinação maior do que 20% e/ou largura menor do que 3,00m (três metros) quando retas.	250
Art. 87	Prédios residenciais e comerciais com mais de 3 pavimentos sem elevador	500
Art. 90	Compartimento com diâmetro menor do que o permitido	100
Art. 90	Compartimento com área menor que a permitida	100
Art. 90	Compartimento com pé direito menor do que o permitido (cálculo de infração por pavimento)	250
Art. 93	Vão de acesso com altura menor que 2,10 m	100
Art. 93 § único	Acesso social com largura menor que 80 cm	100
Art. 94	Compartimento sem iluminação e ventilação	250
Art. 96	Vão de iluminação e ventilação aberto a uma distância menor que 1,50m das divisas	250
Art. 97	Área de iluminação e ventilação menor que a mínima	100
Art. 97 §2º	Ventilação através de áreas cobertas, com profundidade maior que 3,00m	100
Art. 97 §3º	Ventilação através de áreas fechadas, com profundidade maior que 1,50m	100
Art. 101	Afastamento / Prisma de iluminação/ventilação menor que o permitido	250
Art. 115	Acesso de veículos ao lote sem rebaixamento de meio-fio ou rampa de acesso de veículos ao lote inicia antes da testada do lote - calçada apresentando desnível	250
Art. 131	Unidade sem número mínimo de compartimentos	250
Art. 135	Parte residencial dependente da parte comercial e/ou de serviços	250
Art. 136 – I	Taxa de ocupação de estabelecimento de hospedagem superior a 40%	250
Art. 136 – II	Dormitórios de estabelecimento de hospedagem com área menor do que 12,00m²	250
Art. 143 – III	Cozinhas de bares, restaurantes e estabelecimentos congêneres com área menor do que 10,00m2, ou largura mínima menor do que 2,50m ou pé direito menor do que 2,80m	250
LEI Nº 1669/2012 (ZEIMA)		
INFRAÇÃO	**DESCRIÇÃO**	**VALOR UFIR-RJ**
QUADRO 1	Ocupação do afastamento frontal	500
QUADRO 1	Ocupação dos afastamentos lateral e de fundos	250

ANEXO II DA LEI Nº 2508/2021

SANEAMENTO		
INFRAÇÃO	**DESCRIÇÃO**	**VALOR UFIR-RJ**
NBR 7.229/1993 - item 5.7	Subdimensionamento* do tanque séptico	250
NBR 13.969/1997 -item 4	Ausência de filtro anaeróbio	250
NBR 13.969/1997 - item 4.1.1	Subdimensionamento* do filtro anaeróbio	100
NBR 13.969/1997 - item 5	Subdimensionamento* do sumidouro / vala de infiltração	250
NBR 8160/1999 - item 5.1.5.1	Subdimensionamento* da caixa de gordura	250
NBR 8160/1999 - item 4.2.6.2	Ausência de caixa de inspeção ou caixa de passagem	100
NBR 8160/1999 - item 4.2.2	Ausência de caixa desconectora da área de serviço	100
NBR 8160/1999 - item 5.2	Ausência de coluna de ventilação	100
Obs.: Quando se tratar de subdimensionamento, o mesmo não poderá ser superior a 30% da demanda total.		