# PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

## LEI ORDINÁRIA N.: 04930/97

**Autor:** CHEFE DO EXECUTIVO MUNICIPAL
**Data:** 30/12/1997
**Classif.:** DESAFETAÇÃO
**Ementa:**

Institui a categoria de imóvel Regularizado, para os imóveis e lotes que específica, e dá outras providências.

**Texto:**

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATAL,
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica criada a categoria "Imóvel Regularizado", para efeito de regularização e cadastramento de imóveis urbanos, observadas as prescrições da presente Lei.

Art. 2º - Os imóveis que tenham obras ou serviços já iniciados e, embora não estejam conforme legislação de uso e ocupação do solo, mas já se encontrem edificados ou em fase de conclusão, poderão ser regularizados, desde que, a critério do órgão municipal de planejamento, as irregularidades identificadas:

I - sejam sanáveis;
II - não violem direitos subjetivos públicos e privados; e
III - versem sobre:
a) recuo frontais ou laterais;
b) utilização de índices de ocupação, densidade ou de utilização acima do permitido; e
c) parcelamento ou desmembramento em desconformidade com o Art. 39 e parágrafos da Lei complementar n.º 07, de 05 de agosto de 1994.

§ 1º - O interessado no processo de regularização de imóvel dará entrada em requerimento dirigido ao presidente do Instituto de Planejamento Urbano de Natal - IPLANAT, devidamente instruído com os seguintes documentos:

a) título da propriedade, com registro no cartório de imóveis competente;
b) projeto arquitetônico ou urbanístico, em 03 (três) vias, assinado por responsável técnico;
c) comprovação de registro junto ao CREA/RN (ART);
d) Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal , fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças - SEMFI;
e) declaração negativa de oposição dos vizinhos lindeiros.

§ 2º - Será considerada característica predominantemente, para efeitos desta Lei, aquela que represente uma incidência de casos irregulares a 50% (cinqüenta por cento) na área que específica.

Art. 3º - Não poderão ser objeto desta lei as obras e serviços realizados:

I - em edificações e terreno públicos;
II - em áreas de preservação rigorosa;
III - em edificações, terrenos ou usos que possam gerar incomodidade ou desconforto à vizinhança;
IV - que tenha sido objeto de denúncia formal, de pertinência comprovada;
V - que não possam admitir as condições impostas no Termo de Aceitação;
VI - quando sobre o imóvel recaia qualquer procedimento administrativo ou judicial de fiscalização.

Art. 4º - A autorização, decorrente da regularização de qualquer obra ou serviço, a ser feita com base nesta lei, ficará condicionada ao cumprimento do estabelecido no termo e Aceitação.
Parágrafo Único - As condições fixadas no termo de Aceitação observará, necessariamente, a legislação urbana vigente à época da análise do requerimento do interessado.

Art. 5º - Aprovado o projeto e admitidas as condições fixadas no Termo de Aceitação, deverá o interessado pagar, à municipalidade, taxa a ser calculada com base em valor proporcional ao custo da obra, que não tenha observado as prescrições urbanísticas, sem prejuízo de multas e outros encargos previsto em lei, que venha a incidir sobre o projeto.
Parágrafo Único - A taxa de regularização referida no "caput" do artigo terá por referência o Custo Unitário Básico - CUB, fornecido pelo SINDUSCON/RN.

Art. 6º - A taxa mencionada no artigo anterior será classificada por níveis de desconformidade, observado os critérios definidos em Decreto regulamentar.
§ 1º - Na hipótese de ocupação ou densidade acima dos índices permitidos, em áreas de uso restritivo por interesse público, ou de parcelamento sem reserva de percentuais exigidos pela Lei Federal n.º 6.766/79, para fins de incorporação ou patrimônio público, deverá o interessado na regularização recolher, ainda, o valor equivalente à respectiva área complementar, que deu causa a irregularidade.
§ 2º - Poderá o interessado optar, alternativamente, pela entrega de imóvel, que será recebido, a critério do IPLANAT, por seu valor de mercado, após avaliação procedida pela SUMOV.
§ 3º - Em hipótese alguma o imóvel a ser recebido pelo município poderá ser inferior ao lote mínimo padrão estabelecido pelo Plano Diretor vigente à época do aceite.

Art. 7º - O contribuinte que requerer a regularização do bem imóvel por livre e espontânea vontade, poderá obter desconto de 50% (cinqüenta por cento) do valor total a ser pago.
Parágrafo Único - Não será considerada uma regularização espontânea se houver iniciado qualquer ato ou procedimento administrativo de fiscalização relativo ao imóvel em questão.

Art. 8º - Se o imóvel, objeto de análise para aplicação da presente Lei, possuir área de construção total, igual ou inferior a 50,00$m^2$, lhe será cobrado apenas 20% (vinte por cento) do valor total calculado.
Parágrafo Único - Não poderá o contribuinte, em qualquer hipótese, beneficiar-se com a cumulação das reduções estabelecidas nos artigos 7 e 8.

Art. 9º - O bem imóvel que tiver se beneficiado desta lei e vier a ser objeto de nova autuação, perderá a condição de imóvel regularizado e a multa que lhe for imposta, em decorrência das irregularidades encontradas, será paga seu valor dobrado, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis.

Art. 10 - O Município promoverá imediata e automaticamente a ação demolitória competente quando a edificação submetida à análise:
a) não puder ser regularizada na forma desta lei;
b) voltar a desrespeitar as prescrições urbanísticas, mesmo que em relação a fatos novos.

Art. 11 - Os imóveis que, nos termos desta lei, venham a ser regularizado, deverão ser identificados com a inscrição: Imóvel Regularizado, vazada numa tarja vermelha diagonal, 1,5 (um e meio) centímetro de largura, fixada desde o canto esquerdo inferior até o canto direito superior, em todos os documentos a eles relativos.

Art. 12 - Os imóveis beneficiados por esta lei ficarão sujeitos a permanente ação fiscalizadora, no que concerne às irregularidades validadas pelas suas disposições, e pagarão uma taxa anual equivalente a 20% do IPTU, sem prejuízo das multas previstas na legislação edilícia municipal, das quais não poderão ser anistiados.
§ 1º - As taxas e multas referidas no "caput", constituem-se receitas do órgão municipal de

planejamento urbano.
§ 2º - As multas previstas nestes artigos serão pagas juntamente com as taxas de licenciamento e regularização da obra ou serviço, antes da entrega do correspondente alvará.

Art. 13 - O proprietário do Imóvel Regularizado poderá optar pela condição de Legalizado em qualquer tempo que julgar conveniente, desde que promova a devida adequação da edificação à legislação vigente à época, seja através de reforma ou demolição.
§ 1º - A reversão de que trata o "caput" deste artigo poderá ser concedida sem ônus adicionais, desde que seja formalizada a intenção através de processo administrativo, e que fique comprovada a total finalização das obras conforme licenciados, assim como a quitação de todos os débitos porventura existentes.
§ 2º - O ato da Legalização resultará na suspensão da cobrança da taxa anual estipulada, que deixará de ser cobrada a partir do exercício fiscal seguinte, porém não dará direito a ressarcimento ou isenção dos valores anteriormente pagos ou devidos.
§ 3º - Nesta condição, deixa de valer o disposto no Art. 10º

Art. 14 - Ainda que o imóvel venha a ser regularizado, o responsável técnico do projeto e/ou da execução, bem como o construtor, não estarão livres das penalidades previstas no Capítulo VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS e artigos, constantes da Lei n.º 3.175/84, não revogadas pela Lei Complementar n.º 07/94.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em Natal, 30 de dezembro de 1997.

PAULO FREIRE - PRESIDENTE

EDIVAN MARTINS - PRIMEIRO SECRETÁRIO

DICKSON NASSER - SEGUNDO SECRETÁRIO

Sancionada em: 30/12/97
Publicada no D.O de 31/12/97