LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 013/2018 DE, 11 DE JULHO 2018

INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES – PRE E ESTABELECE NORMAS E PROCEDIMENTOS.

A PREFEITA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a **CÂMARA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO** aprovou e eu sanciono a seguinte.

LEI COMPLEMENTAR

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam estabelecidas as normas e condições para a regularização de edificações concluídas e/ou habitadas, comprovadamente existentes até o dia 31 de dezembro de 2012, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística e/ou edilícia Municipal, segundo critérios a seguir definidos.

§ 1º. A presente iniciativa de regularização tem caráter provisório, com prazo de duração de 02 (dois) anos, a contar da vigência desta Lei.

§ 2º. Decorrido o prazo previsto no § 1º, as edificações não regularizadas serão consideradas como irregular pela Administração Municipal ficando impossibilitada de receber o HABITE-SE, que somente será realizado após atendimento integral à legislação vigente.

Art. 2º. Constituir-se-á Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, a ser composta pelo Chefe do Poder Executivo, com membros técnicos indicados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN.

Parágrafo Único. A Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, terá caráter transitório, sendo sua duração vinculada ao período de vigência do Programa de Regularização das Edificações, conforme § 1º, do art. 1º desta Lei.

Art. 3º. Compete à Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações – CEPRE, apreciar, vistoriar, instruir e executar os atos necessários à regularização das edificações, observados a legislação urbanística e edilícia municipal e as ações fiscais efetivadas pelo Município, apurando os valores e a forma da contrapartida financeira devida a cada regularização, quando for o caso.

Art. 4º. A regularização de que trata a presente Lei consistirá na aprovação do projeto arquitetônico de regularização e no fornecimento de certidões detalhadas e de habitabilidade do imóvel edificado a serem expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN.

§ 1º. As edificações a serem regularizadas, desde que seja impraticável a reparação física, poderão ser objeto de análise e decisão pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações, mediante requerimento específico feito pelo interessado, que não possuirá efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais existentes, devendo, as mesmas, serem cumpridas pelo suposto infrator enquanto espera a decisão.

§ 2º. A CEPRE, por intermédio de relator para tal fim designado, emitirá Parecer Técnico identificando a situação da edificação face à legislação urbanística e edilícia municipal e às ações fiscais efetivadas pelo Município, estabelecendo os valores e a forma de contrapartida financeira.

§ 3º. O cadastro imobiliário municipal deve proceder a retificação das informações do referido imóvel, anotando os elementos, a descrição, as áreas e metragens dos elementos que foram objeto de regularização da edificação através da Lei específica, proibindo-se sua ampliação e nova regularização.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 5º. Poderão ser regularizadas mais de uma edificação no mesmo lote, concluídas e/ou habitadas, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrosanitárias e de energia elétrica, concluídas e com a cobertura executada.

§ 2º. A Administração Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade de uso da edificação.

Art. 6º. É passível de regularização toda a edificação concluída e/ou habitada que tenha existência até a data de publicação desta Lei e que esteja em desconformidade com as normas vigentes.

§ 1º. A comprovação da existência, conclusão e habitação da edificação se realizarão por meio de documentos, tais como registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município ou outros meios lícitos de prova.

§ 2º. No caso de regularização de edificação, que necessite de remembramento ou desmembramento de lote, a regularização do solo deverá ser anterior ou concomitante à regularização da edificação.

§ 3º. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor detenha título de domínio da área objeto da edificação.

§ 4º. Serão admitidos desmembramentos e/ou remembramentos, em áreas mínimas determinadas em cada Setor para regularização de edificações, no caso de situação consolidada e irreversível devidamente comprovada.

§ 5º. A regularização de edificação destinada ao uso industrial, ao comércio ou a serviço de materiais perigosos não licenciados, somente será permitida após a regularização da atividade no CMPDPB.

§ 6º. Também poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I – vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho, desde que expressamente autorizados por vizinho, com firma reconhecida, e propriedade ou posse comprovada do imóvel limítrofe ou em caso de vãos existentes há mais de 1 (um) ano, sem que haja oposição de terceiros ou do poder público;

II – balanço de marquise ou compartimento habitável máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre logradouro público (calçada), não ultrapassando o alinhamento do meio fio da rua, com o não lançamento de águas pluviais em terrenos vizinhos ou diretamente a passeios públicos (calçadas), aceito neste último o lançamento das águas por dutos condutores às sarjetas das vias;

III – que estejam em desacordo com o alinhamento de testada previsto, desde que submetidos à apreciação prévia do Conselho Municipal do Plano Diretor de Pimenta Bueno - CMPDPB.

Art. 7º. Não é passível de regularização, para efeitos de aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I – esteja invadindo logradouro público, ressalvado o estabelecido nos incisos II e III, do § 6° do art. 6º, desta lei;

II – esteja inserida em área de preservação ou de interesse ambiental e/ou cultural, de acordo com legislação municipal, estadual ou federal, ressalvadas às exceções previstas em lei;

III – esteja situada em área de risco, assim definidas em legislação municipal, estadual ou federal;

IV – proporcionar riscos quanto à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;

V – tenha sido tombada pelo patrimônio histórico ou esteja em processo de tombamento;

VI – esteja identificada como de interesse de preservação, nas suas diversas formas, e tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;

VII – esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares.

§ 1º. O Município poderá admitir a regularização de edificações em Áreas de conservação sustentável, ocupadas até 22 de dezembro de 2016 e inseridas em área urbana, consolidada, motivadamente, após apreciação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Pimenta Bueno, desde que estudo técnico comprove que a intervenção implica em melhoria das condições

ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, conforme estabelece o § 3° do art. 11, da Lei Federal nº. 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.

§ 2º. O estudo técnico a que se refere o § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, devendo estar compatível com as diretrizes urbanísticas do Município e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área onde está situado o imóvel a ser regularizado;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

Art. 8º. A iniciativa de regularização dar-se-á de ofício ou a requerimento do proprietário.

§ 1º. A iniciativa será de ofício, quando a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral – SEMPLAN, emitir notificação ao proprietário, sobre a irregularidade da edificação, ocasião em que cientificará o proprietário de que o seu imóvel foi incluído no Programa de Regularização de Edificações, e o informará acerca dos procedimentos que deverão ser tomados para a devida regularização, sendo a partir daí iniciado o processo administrativo competente.

§ 2º. A iniciativa será a requerimento do proprietário, quando feito em formulário próprio, fornecido pela municipalidade, o qual deverá ser protocolizado, iniciando-se o devido processo administrativo, com a juntada da seguinte documentação:

I – prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao imóvel;

II – cópia da Carteira de Identidade, do comprovante do Cadastro de Pessoas Físicas ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do proprietário do imóvel;

III – procuração do proprietário, quando for o caso;

IV – cópia de qualquer documento que comprove a titularidade do imóvel;

V – cópia da comprovação de que a edificação a ser regularizada possui existência no prazo do art. 1º desta Lei;

VI – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada por profissional competente, devidamente inscrito no Município, atestando as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade do imóvel;

VII – projeto arquitetônico ou croqui de planta, neste segundo caso, quando se tratar de edificações residenciais com menos de 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída.

Art. 9º. Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN, para adoção das providências necessárias.

Parágrafo Único - Nos casos em que houver necessidade de remembramento e/ou desmembramento para regularização de edificação caberá aos técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN a análise prévia.

Art. 10. As irregularidades passíveis de análise pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE serão classificadas em gravidades e irão definir o montante da contrapartida financeira, conforme segue:

I – gravidade I: não atendimento ao disposto no PDU e suas revisões quanto ao coeficiente de aproveitamento, gabarito, altura da edificação e vagas de veículos;

II – gravidade II: não atendimento aos demais índices do PDU e suas revisões

III – gravidade III: não atendimento ao disposto no Código de Obras do Município de Pimenta Bueno, quanto aos elementos da edificação.

Parágrafo Único - No caso de descumprimento dos incisos deste artigo, o cálculo da contrapartida financeira será efetuado pela de maior valor.

Art. 11. A contrapartida financeira a que se refere o art. 3º terá os valores definidos conforme segue:

I – gravidade I:

a) CP = CUB x AT x 0,2 (zero vírgula dois), para edificações de uso residencial;

b) CP = CUB x AT x 0,3 (zero vírgula três), para edificações de comercial ou institucional;

c) CP = CUB x AT x 0,4 (zero vírgula quatro), para edificações de uso industrial;

II – gravidade II:

a) CP = CUB x AT x 0,3 (zero vírgula três), para edificações de uso residencial;

b) CP = CUB x AT x 0,5 (zero vírgula cinco), para edificações de comercial ou institucional;

c) CP = CUB x AT x 0,7 (zero vírgula sete), para edificações de uso industrial.

§ 1º. Para fins de entendimento dos incisos I e II deste artigo, a sigla CP se refere à Contrapartida Financeira; a sigla CUB se refere ao Custo Unitário Básico por metro quadrado de construção (CUB NBR: 12.721:2006), estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia, referente ao mês imediatamente anterior à aprovação do processo de regularização; e a sigla AT se refere à área total a ser regularizada, somando-se os pavimentos se houver.

§ 2º. O pagamento da contrapartida financeira será efetuado sem prejuízo do pagamento das taxas e multas já impostas.

§ 3º. O pagamento do valor da contrapartida financeira poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 36 (trinta e seis) parcelas fixas mensais, com valor mínimo por parcela definido pela CEPRE.

§ 4º. No caso de parcelamento da contrapartida financeira, constará em destaque em toda documentação emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLAN para o imóvel regularizado, a inscrição: **"Válido somente com apresentação do comprovante de quitação de débito parcelado".**

§ 5º. No caso de interrupção do pagamento das parcelas estipuladas, a Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno expedirá "certidão positiva de débito" para o imóvel regularizado, devendo ainda anular a legalização efetuada, cancelando toda a documentação emitida.

§ 6º. O Habite-se definitivo somente será emitido após a quitação do débito parcelado.

Art. 12. Para os efeitos desta Lei serão considerados atos de resistência ou de desobediência o não cumprimento de notificação expedida pela fiscalização do Município de Pimenta Bueno, efetuada anteriormente para este fim.

Parágrafo Único. Nos casos previstos no caput deste artigo, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das eventuais ações nas esferas cíveis e criminais, em razão dos atos praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

Art. 13. Os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 50% (cinquenta por cento), nos seguintes casos:

I – quando a edificação possuir altura ou número de pavimentos superior ao máximo previsto para a zona onde está inserida em leis de zoneamento, uso e ocupação do solo, ou ainda, em quaisquer outras limitações dessa natureza previstas em legislação especial;

II - quando se tratar de edificação com projeto de regularização aprovado antes da vigência desta Lei, e cujo proprietário reincida no ato de construir de forma divergente e irregular.

III – quando se tratar de edificação com área a ser regularizada sobre logradouro, conforme previsto no Artigo 6º, § 6º, inciso II.

Art. 14. Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira, as edificações de relevante interesse público, a critério da Comissão do PRE, bem como as residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia popular.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se moradia popular a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário com área total não excedente a 70,00m² 9setenta metros quadrados) que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

§ 2°. A edificação a ser regularizada deverá apresentar documento de posse de terreno, planta baixa e de situação, mesmo que seja na forma de croqui, e submetida a vistoria pela CEPRE.

Art. 15. As edificações regularizadas com base nesta Lei não estão dispensadas de cumprir a determinação da Lei Complementar Nº. 004/2011 quanto à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Código de Zoneamento Municipal.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 16. As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como proibido pela legislação vigente serão objeto de análise prévia pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Pimenta Bueno – CMPDPB, mediante parecer fundamentado, o qual poderá estabelecer a execução de medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias aos proprietários.

§ 1º. A regularização da atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, que se comprometerá com os custos necessários à execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias, além de outras condicionantes apontadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Pimenta Bueno - CMPDPB.

§ 2º. A execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias estabelecidas no caput para a regularização da atividade, não isentam os proprietários do pagamento da contrapartida financeira para regularização da edificação, conforme estabelecido nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. A receita relativa ao pagamento da contrapartida financeira, prevista por esta Lei, deverá ter destinação do percentual de 0,5 (zero vírgula cinco por cento) ao Fundo Municipal para o Desenvolvimento Ambiental - FUMDEMA.

Art. 18. Das decisões proferidas pela CEPRE caberá recurso à Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral - SEMPLAN, no tocante às disposições desta Lei, por meio de requerimento próprio, no prazo de até 20 (vinte) dias, após ciência da decisão pelo requerente.

Parágrafo Único. O objeto do recurso se referirá apenas à possibilidade de regularização da edificação, não interferindo nos valores e na forma de pagamento da contrapartida financeira, bem como nas adaptações previstas no parecer técnico.

Art. 19. Casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Pimenta Bueno, que poderá se entender necessário, realizar audiência pública sobre o assunto.

Art. 20. A regularização da edificação nos termos desta Lei não implica em reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

Art. 21. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua publicação.

Art. 22. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.
Pimenta Bueno, 11 de Julho de 2018

JULIANA ARAUJO VICENTE ROQUE
PREFEITA

Recebido em 13/07/18
Nº 2249
Tainara R. M. T. Martins
Portaria Nº 769/2017