GABINETE DO PREFEITO
LEI MUNICIPAL N.º 2.507/2019 DE, 31 DE JULHO 2019

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

O PREFEITO 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
CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES
Art. 1º Ficam estabelecidas as normas e condições para a regularização de edificações concluídas até o dia 31 de dezembro de 2018, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística e/ou edilícia municipal, segundo critérios a seguir definidos.
§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica concluídas e com a cobertura executada.
§ 2º Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem projeto aprovado e/ou que não tenham condições de atender as disposições da legislação urbanística municipal.
CAPÍTULO II
DA ANÁLISE DE PROJETOS
Art. 2º A certidão do Habite-se é emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, para atestar que a unidade construída está em condições de ser habitada. Este documento confirma também que o imóvel foi construído seguindo as exigências estabelecidas por esta Lei.

Art. 3º A emissão do Alvará de Construção e Habite-se fica condicionada a apresentação de declaração do proprietário e do responsável técnico, afirmando que a mesma atende as diretrizes desta Lei, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal.

CAPÍTULO III

DA EMISSÃO DO HABITE-SE

Art. 4º A SEMPLAN fica autorizada a proceder a regularização das construções, desde que atendidas as exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

zona residencial (ZR): As edificações poderão ter até 95% (noventa e cinco por cento), com o mínimo de 2% (dois por cento) de área permeável.

zona comercial (ZC): As edificações poderão ter até 100% da taxa de ocupação sem direito de abertura para a o lote vizinho.

gabarito: 01(um) pavimento além do permitido.

recuos frontais: 01 (um) metro menor do que o exigido no art.48 da Lei nº 2.344/2017;

afastamentos laterais e fundos: dispensados para o primeiro pavimento, sem direito de abertura e 1,00m (um) metro, com abertura; será admitida variação de até 20% em relação as dimensões previstas na tabela I, do anexo I da Lei nº 2.344/2017.

vagas de estacionamento: até 20% (vinte por cento) a menos do que as vagas exigidas no Código de Obras do Município, com as seguintes dimensões 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros);

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

que apresentem condições mínimas de habitabilidade e salubridade (vão de iluminação e ventilação em todos os cômodos e/ou aqueles cômodos de permanência eventual que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial);

a construção de marquises nas testadas das edificações, construídas no alinhamento poderão exceder 2,00m da largura do passeio, nenhum de seus elementos, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público, não prejudicando a arborização e iluminação pública.

Parágrafo único. É obrigatório que o imóvel em questão esteja com calçada de acordo com as leis edilícias do município de Pimenta Bueno.

Art. 5° A Secretaria responsável pela eventual análise dos projetos apresentados ou de documentação apresentada, conforme art.11, quando entender necessário, a análise dos projetos, pode por meio de notificação, solicitar a apresentação de outros documentos que

entenda pertinente e proceder a revisão do Alvará de Construção e Habite-se, para corrigir eventuais falhas ou omissões, sem prejuízo da aplicação das penalidades e demais sanções cabíveis, inclusive procedendo com a cassação do Alvará de Construção e Habite-se, emitido em caso de descumprimento das normas descritas nesta Lei, aplicáveis ou da omissão de situação pertinente.

§ 1° A SEMPLAN poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade em conformidade de uso da edificação.

§ 2° Os casos não previstos nesta Lei serão decididos pela Secretaria responsável pela análise e emissão de licenças.

Art. 6° A comprovação da construção edificada até 31 de dezembro de 2018, realizará através de declaração do proprietário, constante no anexo II desta Lei.

§ 1º No caso de regularização de edificação, que necessite de remembramento ou desmembramento de lote, a regularização do solo deverá ser anterior ou concomitante a regularização da edificação.

§ 2º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor conte com o Título de Domínio da área objeto da edificação.

§ 3º 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.

§ 4º 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 em órgão competente; corpo de bombeiro, vigilância sanitária e afins.

CAPÍTULO IV

DA NÃO REGULARIZAÇÃO

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

invada logradouro público, ressalvado o estabelecido no inciso XI do art. 4º, desta lei;

esteja inserida em áreas de preservação permanente – APP ou de interesse ambiental e/ou cultural, de acordo com legislação municipal, estadual ou federal, ressalvadas as exceções previstas em lei;

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

proporcionar riscos quanto a estabilidade, segurança, higiene ou salubridade;

tombada pelo patrimônio histórico ou em processo de tombamento;

identificada como de interesse de preservação, nas suas diversas formas, e tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;
esteja *sub judice* em decorrência de litígio relacionado a execução de obras irregulares.
esteja em área não regularizada ou em área de embargo.

CAPÍTULO V
DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 8º A emissão de Alvará de Construção e Habite-se das edificações que se enquadrarem nesta Lei, se dará mediante apresenteção dos seguintes documentos:
requerimento padrão endereçado ao prefeito municipal, subscrito pelo proprietário da edificação, devendo constar a qualificação completa do requerente, a metragem quadrada total da construção e pedido de expedição do Habite-se.
laudo técnico de instalações eletricas e estrutural, emitido pelo responsável executor ou contratado, devidamente assinado.
declaração do Responsável Técnico, afirmando que a mesma atende as diretrizes desta Lei.
documento com registro em Cartório de Imóveis, que comprove posse do lote onde se pretende construir em nome do interessado, ou representante legal deste e/ou autorização do proprietário devidamente registrada em cartório autorizando a emissão do Habite-se;
comprovante de residência do requerente; cópia de RG e CPF do proprietário do lote, assim como a procuração com poderes específicos;
comprovante de pagamento da taxa de expediente;
memorial descritivo do lote, aprovado em cartório de Registro de Imóveis;
certidão de Negativa de Débito - CND;
ART ou RRT referente aos projetos de arquitetura, assim como a ART ou RRT de laudo elétrico e de estruturas.
projeto arquitetônico de acordo com a NBR/ ABNT 6492 e NBR/ ABNT 13532.
01 via do Projeto apresentado em pranchas de papel sulfite A1 ou A0, e uma via no formato digital PDF e outra no formato digital DWG OU ICF. As pranchas deverão conter o carimbo padrão de acordo com modelo estabelecido pelo Município. O Projeto digital deverá ser enviado para o e-mail institucional alvaraprefeituradepimenta@gmail.com, contendo as seguintes informações; Título: Nome do Cliente.

o Projeto deve conter;
planta de situação, contendo o lote inserido na quadra, com os devidos confrontantes, identificação dos logradouros, orientação ao norte, cursos d'água, áreas de APP, zonas não edificantes, e demais informações relevantes a situação;
planta de locação, com a identificação dos lotes confrontantes, dos logradouros contíguos, das dimensões dos elementos entre o leito carroçável do logradouro e os limites do lote voltados para este.
informação de acesso a edificação e rebaixamentos de meio fio, locação de placas, postes, arborização e demais elementos que possam interferir na acessibilidade do calçamento público, também deve ser informadas as dimensões do lote, das edificações propostas e existentes e dos recuos obrigatórios, e locação do conjunto de fossa, filtros e sumidouros quando forem necessários e orientação ao norte;
planta baixa contendo as dimensões dos diversos ambientes
§ 1º o laudo técnico deverá ter caráter conclusivo favorável, claramente expresso e sem recomendações, devendo ser acompanhado de ART ou RRT devidamente registrado no conselho competente.
§ 2º O relatório fotográfico presente no laudo técnico deverá apresentar fotos coloridas, externas, incluindo fachada frontal, internas e entorno.

CAPÍTULO VI

DOS PRAZOS

Art. 9º Requerida a regularização da edificação, o município por meio da SEMPLAN, adotará as providências necessárias, no prazo de 30 dias, podendo ser prorrogado por igual período, emitirá parecer pelo deferimento ou indeferimento do processo.
Parágrafo único. O prazo disposto no *caput* está vinculado a comprovação do pagamento do ISS do profissional responsável pelo projeto e execução da obra

CAPÍTULO VII

DOS CUSTOS

Art. 10. O custo relativa a regularização prevista neste lei, será regulado conforme o Anexo III, Tabela 8 da Lei Complementar Municipal nº 011/2017.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11. Casos omissos e conflitantes desta Lei serão resolvidos pela Equipe Técnica da SEMPLAN, que poderá se entender necessário, realizar audiência pública sobre o assunto.

Art. 12. A regularização da edificação nos termos desta Lei não implica em reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou a permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.
Art. 13. Aplica-se o disposto nesta Lei aos projetos que se encontram em trâmite na SEMPLAN, que se refiram a edificações construídas até 31 de dezembro de 2018 e que atendam ao disposto no art. 4º desta Lei, desde que solicitado pelo proprietário e atendidas as exigências nela solicitadas.
Art. 14. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e tem vigência provisória até 31 de dezembro de 2019.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.
Pimenta Bueno, 31 de Julho de 2.019

ARISMAR ARAÚJO DE LIMA
Prefeito

ANEXO I – REQUERIMENTO

<table>
<tr><td colspan="3">REQUERIMENTO</td><td colspan="2" rowspan="2">CARIMBO SEMPLAN</td></tr>
<tr><td colspan="3">Senhor Prefeito:</td></tr>
<tr><td colspan="3">Requerente (proprietário do lote):</td><td colspan="2">Telefone:</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">Endereço do Requerente:</td><td colspan="2">CPF/CNPJ:</td></tr>
<tr><td colspan="2">RG:</td></tr>
<tr><td colspan="5">OBJETO DO REQUERIMENTO:</td></tr>
<tr><td colspan="5">( ) HABITE-SE DE OBRA CONCLUIDA EM:_____/_____</td></tr>
<tr><td colspan="5">DESTINAÇÃO:</td></tr>
<tr><td colspan="5">( ) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Multifamiliares</td></tr>
<tr><td colspan="5">( ) Outra Qual? Metragem Construida _____m², Area do Lote:_____</td></tr>
<tr><td colspan="5">Taxa de Ocupação_____</td></tr>
<tr><td colspan="5">TIPO DE CONSTRUÇÂO:</td></tr>
<tr><td colspan="5">( ) Alvenaria ( ) Madeira ( ) Pré-Moldada ( ) Mista ( ) Outra Qual?</td></tr>
<tr><td>Nº de Pavimentos:</td><td>Nº de Subsolo</td><td>Zona :</td><td colspan="2">Nº do Alvará (processo anterior)</td></tr>
<tr><td colspan="3">RESPONSÁVEL TÉCNICO:</td><td>Telefone:</td><td>CREA/CAU:</td></tr>
<tr><td colspan="3">E-mail do Resp. Técnico:</td><td colspan="2">CPF do Resp. Técnico:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Nº das ART/RRT:</td></tr>
<tr><td colspan="5">ENDEREÇO DA OBRA:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Rua/Av:.....Número.....</td></tr>
<tr><td colspan="5">Bairro.....Município: Pimenta Bueno-RO</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Setor:.....Quadra:.....Lote:.....

ANEXO II
TERMO DE RESPONSABILIDADE DE EDIFICAÇÃO ANTERIOR A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Eu:_____CPF_____RG:_____Endereço:_____ nº_____
Bairro:_____Cidade:_____
Telefone:( )_____( )_____Proprietário do imóvel: ( ) Residêncial ( ) Comércio, localizado no Endereço:_____nº_____Bairro:_____
Setor:_____Lote:_____ Quadra:_____ **DECLARO**, para todos os fins de que o Construção foi realizada antes de 31 de dezembro de 2018. Ano da Construção_____.
DECLARO ainda que as informações prestadas e os documentos apresentados para instruir pedido de expedição de Habite-se são verdadeiros e autênticos (fiéis a verdade e condizentes com a realidade dos fatos à época). Fico ciente que declaração falsa é crime previsto no Código Penal.

Pimenta Bueno RO, _____de_____de 2019.

_____
Declarante

ANEXO III
TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS OU VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EIV

Eu;_____Abaixo assinado, na qualidade de responsável técnico pela autoria do projeto e responsável técnico pela elaboração do Projeto e Laudo, referente a_____a edificação de distinada ao uso de _____, com área de_____m², a ser executada no imóvel localizado na quadra_____Lote_____setor_____, **DECLARO** para fins de obtenção de alvará, que estou ciente que o projeto apresentado não necessita da:
( ) A aprovação do projeto de prevenção de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros;
( ) Obtenção de visto da Vigilância Sanitária – AGEVISA;
( ) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

( ) Estudo de Impacto Ambiental.
DECLARO ainda estar ciente de que o a expedição do Habite-se requerido, só ocorrerá mediante a apresentação desta declaração, e que as informações tecnicas apresentadas são de minha inteira responsabilidade.
DECLARO também estar ciente de que declaração falsa é crime previsto no Código Penal.

Pimenta Bueno RO, _____de_____de 2019.

RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA_____

ANEXO IV- CHECK LIST

( ) Taxa de expediente;
( ) Requerimento padrão Anexo I;
( ) Laudo Técnico;
( ) Termo de declaração de edificação construida anterior a 31 de dezembro de 2018 Anexo II;
( ) Termo de responsabilidade quanto ao atendimento das exigências do corpo de bombeiros ou vigilância sanitária, eiv Anexo III
( ) Escritura e/ou contrato de compra e venda com autorização do proprietario autorizando a emissão do Habite-se;
( ) Comprovante do endereço do requerente;
( ) Cópia de CPF e RG;
( ) Memorial Descritivo do Lote (retirado no C.D.U, Prefeitura Municipal);
( ) Certidão de Negativa de Débito, CND;
( ) ART/RRT de projeto e de Laudo;
( ) Copia do projeto arquitetônico formato PDF, Folha A1 ou A0;
( ) Taxa do ISS do profissional responsável pelo projeto e laudo.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.
Pimenta Bueno, 31 de Julho de 2.019

ARISMAR ARAÚJO DE LIMA
Prefeito

Publicado por:
Francismar Saraiva Mendes
Código Identificador:019F0EE8

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 02/08/2019. Edição 2514
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
http://www.diariomunicipal.com.br/arom/