PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°: _____/2024

Estabelece os procedimentos para regularização urbanística de edificações no Município de Natal/RN, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NATAL/RN

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Natal/RN aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Ficam definidos os procedimentos para regularização urbanística de edificações residenciais, não residenciais, mistas ou galpões, cujas construções tenham ocorrido sem o devido licenciamento urbanístico e que estejam em desacordo com a legislação urbanística vigente, desde que as desconformidades versem sobre:

I – ocupação de recuo frontal, lateral ou de fundos;

II – construção acima do Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido;

III – ocupação do terreno com taxa superior à máxima permitida;

IV – impermeabilização do terreno com taxa superior à máxima permitida;

V – dimensões, áreas mínimas dos ambientes ou aberturas para insolação, iluminação e ventilação inferiores ao mínimo estabelecido;

VI – quantidade de vagas para estacionamento de veículos em número inferior ao mínimo estabelecido;

§1º. As desconformidades listadas no inciso V deste artigo só serão passíveis de regularização em imóvel de uso residencial unifamiliar.

§2º. A quantidade de vagas não ofertadas e passíveis de regularização, conforme inciso VI deste artigo, será definida em função do empreendimento/atividade, dimensão do empreendimento e da hierarquia da via onde o empreendimento está localizado, conforme Tabela I anexa.

Art. 2º. Serão passíveis de regularização os imóveis com obras concluídas ou em etapa final de conclusão que se encontrem em fase de acabamento.

Parágrafo único: Considera-se fase de acabamento, para efeito do caput do artigo, a aplicação de revestimentos de parede, piso ou forro, instalação de peças sanitárias, bancadas ou finalização de instalações elétricas internas.

Art. 3º. Imóvel sobre o qual exista processo fiscalizatório relacionado à infração objeto de regularização só poderá ser passível de regularização após a finalização do processo fiscalizatório, com seu julgamento e o pagamento das multas pertinentes com o devido arquivamento do mesmo.

Parágrafo único: Imóveis que tenham sido submetidos a embargo e/ou interdição terão sua contrapartida de regularizações majoradas conforme Tabela II anexa.

Art. 4º. Não poderão ser objeto desta lei, as edificações que:

I – estejam construídas, total ou parcialmente, em logradouros e terrenos públicos, além de praças, áreas de preservação e áreas não edificantes;

II – estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;

III – sejam caracterizadas como edificações provisórias, estandes de vendas, instalações de canteiros de obras e similares;

IV – estiverem situadas em áreas de risco;

V – proporcionarem risco comprovados quanto à salubridade, segurança de uso e estabilidade.

Art. 5º. Para efeito de cálculo da contrapartida de regularização, as desconformidades listadas no artigo 1º se dividem em:

I – Categoria I:

a) Ocupação de recuo frontal, lateral ou de fundos;

b) Construção acima do Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido;

c) Ocupação do terreno com taxa superior à máxima permitida.

II – Categoria II:

a) Impermeabilização do terreno com taxa superior à máxima permitida.

III – Categoria III:

a) Dimensões, áreas mínimas dos ambientes ou aberturas para insolação, iluminação e ventilação inferiores ao mínimo estabelecido;

IV – Categoria IV:

a) Número de vagas para estacionamento de veículos em número inferior ao mínimo estabelecido.

Art. 6º. A contrapartida de regularização será calculada de acordo com o uso do imóvel, conforme Tabela III anexa.

Parágrafo único: Para cálculo da contrapartida de regularização será aplicado o fator de correção especificado na Tabela IV anexa, por bairro, definido em função das características sócio-econômicas dos mesmos.

Art. 7º. Os imóveis beneficiados por esta lei, classificados na Categoria IV, conforme art. 5º, ficarão sujeitos ao pagamento anual correspondente a R$ 700,00 (setecentos reais) x fator de correção, conforme Tabela IV anexa, por vaga não disponibilizada.

Art. 8º. Os valores previstos no artigo 7º serão lançados no ano subsequente à regularização do imóvel, devendo ser atualizado anualmente através do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, nos últimos doze meses imediatamente anteriores a 1º de outubro do ano anterior ao do reajuste.

Art. 9º As contrapartidas estabelecidas para as categorias I, II, e III, conforme artigos 5º e 6º, constituem-se receitas do órgão municipal de planejamento urbano e devem constituir o Fundo de Urbanização.

Art. 10 As contrapartidas estabelecidas para a categoria IV, conforme artigos 5º, 6º e 7º, constituem-se receitas do órgão municipal de mobilidade urbana e devem constituir o Fundo de Municipal de Transportes Coletivos.

Art. 11. Farão jus a desconto na contrapartida de regularização, os imóveis enquadrados nas Categorias I, II e III do art. 6º, conforme descrito a seguir:

I – desconto de 50% (cinquenta por cento) quando o contribuinte requerer a regularização do bem imóvel por livre e espontânea vontade;

II – desconto de 50% (cinquenta por cento) quando se tratar de imóvel residencial unifamiliar com área total inferior a 100,00m² (cem metros quadrados);

§1º. Não é considerado como uma regularização espontânea, para efeito do inciso I,

quando houver atestado qualquer ato ou procedimento administrativo ou judicial de fiscalização urbanística relativo ao imóvel em questão, salvo julgado improcedente.

§2º. Os descontos previstos neste artigo podem ser cumulativos, de modo que o segundo desconto incide no valor resultante do primeiro desconto, conforme o caso.

Art. 12. Será isento da contrapartida de regularização, bem como das respectivas taxas:

I – O imóvel situado em áreas de interesse social, desde que não se configure como lote padrão, de acordo com o art. 73 da Lei Complementar nº 208/2022;

II – O imóvel residencial de pessoa integrante de família de baixa renda definida no artigo 5º do Decreto Federal nº 11.016, de 29 de março de 2022, ou outro que venha substituir, que esteja devidamente cadastradas no CADÚnico, mediante apresentação de documento comprobatório ou validação automatizada da informação no cadastro municipal, para imóveis de até 200m².

Art. 13. O valor da contrapartida de regularização poderá ser quitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas.

Art. 14. Deverá constar na descrição do imóvel, para fins de averbação em cartório, a informação da área de regularização a que o mesmo foi submetido.

Art.15. O proprietário de Imóvel Regularizado poderá, a qualquer tempo que julgar conveniente, optar pela condição de “Legalizado”, desde que promova a devida adequação da edificação à legislação vigente à época, seja através de reforma ou demolição.

Parágrafo único - 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 licenciado, assim como a quitação de todos os débitos porventura existentes.

Art. 16. Poderá ser objeto de regularização com base no disposto nesta lei, qualquer imóvel em situação irregular perante a legislação urbanística, até 3 (três) anos após sua publicação, contando como referência a data do protocolo do pedido junto ao órgão de licenciamento.

Art. 17° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, Palácio Padre Miguelinho, em 08 de agosto de 2024



NINA
Vereadora – UNIÃO BRASIL

.

JUSTIFICATIVA

A regularidade dos documentos urbanísticos e de titularidade de imóveis representa uma significativa vantagem para aqueles que necessitam negociar ou utilizar seus imóveis como garantia para obtenção de crédito junto às instituições financeiras oficiais. Para alcançar essa regularidade, é fundamental a legalização das edificações existentes nos lotes, sendo este um dos principais requisitos dentre outros itens documentais necessários.

No contexto urbano atual, as constantes atualizações dos Planos Diretores, Códigos de Obras e outras legislações urbanísticas têm tornado complexo para as benfeitorias existentes atenderem aos requisitos exigidos no momento da entrada dos processos nos órgãos competentes, especialmente na Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB.

A Lei 175/2018, que tratava da regularização edilícia, foi um marco importante ao proporcionar um ambiente mais democrático no licenciamento de imóveis. Ela incentivava os proprietários a buscar a regularização de seus imóveis, possibilitando que mais pessoas tenham acesso às oportunidades indispensáveis proporcionadas pela regularização urbanística.

A facilitação dos processos de regularização, balizada em critérios técnicos que respeitam as boas práticas urbanísticas e ambientais, é de importância estratégica e solidária para os habitantes de nossa cidade. A reedição de uma nova lei para regularização urbanística de edificações, visto que a lei anterior nº 175/2018 teve sua validade expirada no último dia 11 de junho, não apenas manterá o incentivo para que mais proprietários busquem a regularização de seus imóveis, mas também proporcionará um suporte indireto às suas finanças e às oportunidades de negócios locais.

Portanto, com base nos benefícios observados desde a implementação da Lei Complementar nº 175/2018 e na necessidade contínua de regularização urbanística, encaminhamos esta proposta de reedição da lei de regularização,

atualizada, visando fortalecer a estrutura urbana e econômica de nossa cidade.

Sala das Sessões, Palácio Padre Miguelinho, em 08 de agosto de 2024

NINA
Vereadora – UNIÃO BRASIL

ANEXOS:

TABELA I: Regularização de vagas não ofertadas:

EMPREENDIMENTOS/ATIVIDADES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO DE VAGAS NÃO OFERTADAS	DIMENSÃO DO EMPREENDIMENTO	PERCENTUAL DE VAGAS EXIGIDAS PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO EM FUNÇÃO DA HIERARQUIA DA VIA DO EMPREENDIMENTO		
		VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
Centro de compras (shopping centers), loja de departamento e especializada, edifício para prestação de serviço geral, oficinas de veículos, máquinas, motores e similares, comércio varejista em geral, agência bancária, posto de serviços isolados e similares, serviço de reparação de qualquer natureza com pintura e similares e serviços técnicos, financeiros e similares.	Área construída até 300m²	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m² até 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
Mercado, supermercado, padaria e hipermercado e Comércio atacadista atrator de veículos leves e similares	Área construída até 300m²	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m² até 1.000m²	0%	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 1.000m²	0%	0%	Até 25% das vagas
Pousada, hotel, apart hotel, flat e motel	Área construída até 1.000m²	0%	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
Hospital, maternidade, pronto socorro, etc.; clínica médica, dentária, consultório, laboratório, etc.; pré- escola, creche, escola de ensino fundamental; escola de ensino médio, curso preparatório e ensino técnico; universidade, faculdade ou escola de ensino superior (públicas ou privadas); serviço de educação em geral não incluído acima, de idiomas, academias de ginástica e de esportes, etc.; restaurante, salão de festas, boates, etc.; local de reuniões, igreja, cinema, teatro, auditório, velório, cemitério e similares; serviços públicos em geral.	Área construída até 300m²	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m² até 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 75% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 25% das vagas	Até 25% das vagas
Indústrias e manufaturas, estádio e ginásio de esportes, pavilhão para	Área construída até 300m²	Até 75% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas

feiras e exposições, zoológico e parque de diversão	Área construída acima de 300m²	0%	Até 25% das vagas	Até 25% das vagas
Habitações multifamiliares, destinadas exclusivamente a locação (tipo kit net), conforme regulamentação posterior.	Até 10 unidades	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Acima de 10 unidades	Até 25% das vagas	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas

TABELA II: Majoração da contrapartida de regularização:

TIPO DE PROCEDIMENTO FISCALIZATÓRIO SOFRIDO	MAJORAÇÃO A SER APLICADA
Embargo da obra	20%
Interdição da obra	40%

TABELA III: Forma de cálculo da contrapartida de regularização:

CATEGORIA (de acordo com o Art. 6º)	BASE DE CÁLCULO	FORMA DE CÁLCULO
I	O total da área de construção que encontre-se ilegal, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Art. 5º, inciso I, não podendo haver sobreposição de área com duas ou mais desconformidades.	Para imóvel residencial: (Área total a regularizar) X R$ 1.500,00 X (Fator de correção) Para imóvel não residencial ou misto: (Área total a regularizar) X R$ 1.800,00 X (Fator de correção) Para galpão: (Área total a regularizar) X R$ 1.000,00 X (Fator de correção)
II	O total da área impermeabilizada acima do permitido, desde que esta área já não seja objeto de regularização da Categoria I do art. 5º.	Para imóvel residencial: (Área total a regularizar) X R$ 300,00 X (Fator de correção) Para imóvel não residencial ou misto: (Área total a regularizar) X R$ 360,00 X (Fator de correção) Para galpão: (Área total a regularizar) X R$ 200,00 X (Fator de correção)
III	O total da área de todos os ambientes com aberturas irregulares	(Área total a regularizar) X R$ 7,50 X (Fator de correção)
IV	O número total de vagas exigidas, mas não disponibilizadas	(Número de vagas) X (R$ 700,00) X (Fator de correção)

TABELA IV: Fator de correção por bairro:

ZONA ADMINISTRATIVA	BAIRRO	FATOR DE CORREÇÃO
Norte	Lagoa Azul	0,8
	Pajuçara	0,8
	Potengi	0,9
	Nossa Senhora da Apresentação	0,8
	Redinha	0,8
	Igapó	0,8
	Salinas	0,7
Sul	Lagoa Nova	1,1
	Nova Descoberta	1,0
	Candelária	1,1
	Capim Macio	1,1
	Pitimbu	1,0
	Neópolis	1,0
	Ponta Negra	1,0
Leste	Santos Reis	0,8
	Rocas	0,9
	Ribeira	1,1
	Praia do Meio	1,1
	Cidade Alta	1,0
	Petrópolis	1,2
	Areia Preta	1,1
	Mãe Luiza	0,8
	Alecrim	0,9
	Barro Vermelho	1,1
	Tirol	1,2
	Lagoa Seca	1,0
Oeste	Quintas	0,8
	Nordeste	0,8
	Bom Pastor	0,8
	Nossa Senhora de Nazaré	0,9
	Felipe Camarão	0,8
	Cidade da Esperança	0,9
	Cidade Nova	0,8
	Guarapes	0,7
	Dix- Sept Rosado	0,8
	Planalto	0,8

Sala das Sessões, Palácio Padre Miguelinho, em 08 de agosto de 2024

NINA
Vereadora – UNIÃO BRASIL