

ATOS do EXECUTIVO

Gabinete do Prefeito

LEI Nº 1933/2015 (*)

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 **APROVA** e eu **SANCIONO** a seguinte:

LEI:

Art. 1º - Fica instituído, pelo prazo de 06 (seis) meses, o Programa de regularização de Edificações – PRE, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para regularização das edificações em desconformidade com a legislação Municipal vigente, construídas até a data da publicação desta lei.
§1º - A Secretaria Municipal de Obras – SEMOB, caberá processar, analisar, coordenar e executar os atos necessários à regularização das edificações.
§2º - As edificações a serem regularizadas deverão possuir, no mínimo, alvenaria, piso e estarem cobertas.

Art. 2º - O pedido de regularização terá seu início mediante requerimento específico do interessado, independentemente de prova da titularidade jurídica do bem.
§1º - O requerimento do interessado deverá estar acompanhado da seguinte documentação:

- I – Foto atualizada e datada de todas as edificações existentes que compõem o objeto do requerimento;
- II – Protocolo de Aprovação do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, quando exigido pelo Código de Segurança e Pânico (COSCISP), decreto 897/76 e suas alterações;
- III – Cópia da escritura definitiva, ou título que comprove a compra do imóvel;
- IV – Identificação do requerente, carteira de identidade e CPF;
- V – Carteira de registro do profissional responsável no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
- VI – Comprovante de pagamento das taxas de Aprovação de Projeto, Vistoria e Autenticação de Plantas;
- VII – Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de levantamento técnico ou laudo técnico;
- VIII – Uma cópia do projeto, assinada por profissional legalmente habilitado pelo levantamento técnico;

Art. 3º - O requerimento administrativo de Regularização de Edificação II – PRE, com documentação incompleta, será arquivado.

Art. 4º - O requerimento previsto nesta lei não suspende processos administrativos de fiscalização, por ventura existente no imóvel a ser regularizado.

Art. 5º - Processos iniciados anteriormente à edição desta lei, mas ainda sem decisão conclusiva, poderão ser analisados pela Lei PRE desde que o requerente solicite no processo e anexe uma cópia da planta com o carimbo informando o número da Lei PRE.

Art. 6º - A SEMOB emitirá parecer técnico, identificando as infrações da edificação em face da legislação urbanística e edilícia municipal, as ações fiscais efetivadas pelo Município, os valores e a forma da contrapartida financeira, conforme estabelecido no Art. 13.

Art. 7º - Serão indeferidas pelo Município, as solicitações de regularização das edificações construídas em discordância com a legislação municipal que:
 I – Invadam logradouro ou área pública, áreas de preservação permanente ou em zonas ambientais onde não é permitida nenhuma construção;
 II – Estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas pelo Município;
 III – Proporcionem riscos quanto a estabilidade e segurança, consoante aos padrões e normas técnicas vigentes;
 IV – Estejam tombadas;

Art. 8º - Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário para adoção de providências que se fizerem necessárias, sob pena de indeferimento do processo administrativo para Regularização de Edificação II – PRE.

Art. 9º - É permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, na mesma edificação ou lote.

Parágrafo Único – Deverá ser representado o perímetro de todas as edificações existentes no lote na planta de situação assim como informado no quadro de áreas à área total construída de cada uma para efeito de cadastro.

Art. 10 - Após emissão do parecer técnico da SEMOB, opinando favoravelmente à regularização da edificação, será expedida pelo Município a legalização do projeto, condicionada ao pagamento de contrapartida pecuniária, bem como a quitação total de taxas, tributos e multas devidas ao Município a qualquer título.

§1º - A legalização da edificação implica no seu imediato cadastramento para fins de lançamento dos tributos municipais.

§2º - Para a construção inacabada, após a aprovação de Legalização, será expedido o Alvará de Licença Especial com validade de no máximo 12 (doze) meses, a contar da data de sua expedição, não sendo permitidas quaisquer alterações que descaracterizem o projeto aprovado por esta lei.

§3º - Para a construção já acabada, após a aprovação do projeto de legalização, a construção estará apta a receber a Certidão de Habite-se, que deverá ser solicitada pelo requerente.

§4º - Não concluído a obra no prazo previsto, o Alvará poderá ser renovado pelo mesmo período.

Art. 11 - A contrapartida financeira prevista nesta lei, será feita obrigatoriamente, em pecúnia, tendo natureza jurídica de taxa.

§1º - No caso de ausência de vagas de garagem, a multa se aplica a cada vaga faltante.

§2º - Não se incluirão na contrapartida financeira prevista no caput, os valores referentes ao ISS e as multas aplicadas por infração à lei municipal.

Art. 12 - Das decisões da SEMOB caberá recurso no prazo de até 20 (vinte) dias, após a notificação, diretamente ao Prefeito do Município de Rio das Ostras.
Parágrafo Único – O recurso se aterá exclusivamente a possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira e as adaptações previstas no Parecer Técnico elaborado pela SEMOB.

Art. 13 - Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento, exigidas pela legislação em vigor, a contrapartida financeira poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que as vagas estejam disponibilizadas em terreno não contíguo, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação objeto da regularização, e que esteja vinculado à mesma no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

Art. 14 - Serão isentas de multas as construções:

- I – Com área total construída até 60,00m² (sessenta metros quadrados).
- II – Acima desta metragem:
 - a) Nos casos em que o proprietário comprove renda de até 3 (três) salários mínimos;
 - b) Para construções destinadas a fins de utilidade pública, assim reconhecida por decreto até a data da publicação desta lei;
 - c) As edificações de relevante interesse público, a critério do Prefeito Municipal;

Parágrafo Único – Terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor das multas os proprietários que comprovem renda entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos.

Art. 15 - Após parecer técnico favorável da Secretaria Municipal de Obras – SEMOB, os autos do processo serão encaminhados à Coordenadoria de Saneamento – COSA a quem competirá os atos administrativos necessários à aprovação do projeto de saneamento e verificação das obras executadas de saneamento nas edificações.

Art. 16 - As edificações submetidas à regularização deverão ser dotadas no mínimo de:

- I – tanque séptico
- II – sumidouro e/ou vala de infiltração
- III – caixa de gordura

Art. 17 - Os processos de análise de saneamento deverão ser instruídos com:

- I – cópia da identidade e CPF do requerente;
- II – procuração nos casos de representação;
- III – cópia dos documentos do procurador nos casos de representação;
- IV - 01 (uma) cópia do projeto de saneamento constando planta de situação e localização, baixa de cada pavimento, cortes e memoriais descritivos do sistema de esgotamento e caixa de gordura;
- V – Cópia do documento de registro junto ao conselho de classe do técnico responsável;
- VI – Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 18 - Não serão aprovados os sistemas de saneamento das edificações que:

- I – estejam localizados em espaços confinados;
- II – não preencham os requisitos mínimos contidos nos incisos I, II e III do art. 16;
- III – não sejam dotados de abertura de inspeção;
- IV – possam vir a comprometer a saúde pública.

§ 1º O espaço confinado a que se refere o inciso I do referido artigo é qualquer área ou ambiente que possua meios limitados de entrada e

saída de ventilação que seja insuficiente para remoção dos gases gerados no processo de tratamento dos sistemas de saneamento.

§ 2º Entende-se por abertura de inspeção a que se refere o inciso III do referido artigo, 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. 19 - Após análise e aprovação do projeto de saneamento, a Coordenadoria de Saneamento - COSA efetuará a inspeção da edificação lavrando o respectivo Termo de Constatação e emitindo parecer técnico.

Parágrafo Único – Nos casos de irregularidades não contidas nos incisos do art. 18 da referida Lei será feita a identificação apontando as infrações com o respectivo valor da multa a ser recolhida.

Art. 20 - Nos casos de irregularidades sanáveis, será concedido prazo máximo de 30 (trinta) dias para que o requerente promova as correções apontadas.

Parágrafo Único – Serão indeferidos e arquivados os requerimentos de regularização que não promoverem as correções no prazo estabelecido no caput do artigo, bem como, aquelas previstas nos incisos I, II, III e IV do art. 18 da referida Lei.

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 23 de dezembro de 2015.

ALCEBÁDES SABINO DOS SANTOS
 Prefeito do Município de Rio das Ostras

(*) Republicada por erro material na publicação do Jornal Oficial do Município Edição nº 771 de 25 a 31/12/2015