



LEI COMPLEMENTAR Nº 027 DE 28 DE NOVEMBRO DE 2022.

**“DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES
IRREGULARES E/OU CLANDESTINAS NO
MUNICÍPIO DE QUATIS/RJ, ACRESCENTA
DISPOSITIVOS NA LEI MUNICIPAL 05/1993 – LEI
DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

A Câmara Municipal de Quatis, no Estado do Rio de Janeiro **APROVOU** e o Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais, sanciona a presente Lei Complementar.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar institui o Programa de Regularização de Obras e Construções Irregulares e/ou Clandestinas - PROCIC, visando regularizar as obras e construções irregulares e/ou clandestinas, edificadas ou constituídas até o início de vigência desta lei.

§ 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de obras e edificações executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Quatis.

§ 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a devida aprovação dos setores competentes da Prefeitura Municipal de Quatis.

Art. 2º. As obras e construções irregulares e/ou clandestinas, existentes e concluídas no Município de Quatis, até a data de vigência dessa lei, poderão ser aprovadas para fins de regularização e concessão do "habite-se", na forma da lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerada "existente", na data prevista no caput deste artigo, a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e, em condições mínimas de uso e/ou habitabilidade.

§ 2º Será considerada "concluída" e com condições mínimas de uso e/ou habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa como vedação (paredes), cobertura, instalação hidráulica, instalações sanitárias, e instalações de energia elétrica (ou fonte alternativa similar).



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

§ 3º Para fins de comprovação da data de existência e/ou conclusão, da edificação a ser regularizada, poderão ser aceitos:

- I - Comprovantes de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, com a identificação das áreas existentes;
- II - Fotografias datada(s) da edificação;
- III - Levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do vôo;
- IV - Dados de levantamentos cadastrais realizados pelo Município;
- V - Foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior à publicação desta Lei e a implantação total da área a ser regularizada;
- VI - Qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a área construída existente;
- VII - Auto de infração, notificações, ou embargos administrativos relativos à construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros;
- VIII - Outros documentos resultantes de solicitações feitas à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;
- IX - Quaisquer outros documentos idôneos, inclusive de outros órgãos e entidades, cuja aceitação ficará a critério da Administração;
- X - Caso necessário, serão realizadas pelo órgão competente, as diligências indispensáveis a constatar a veracidade das informações e documentos apresentados pelo interessado na regularização de que trata esta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DOS IMPEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não são passíveis de regularização nos termos desta Lei as obras e construções:

- I - Situadas em Áreas e Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;
- II - Situadas em áreas non *aedificandi* junto a cursos d'água, galerias, canalizações, junto às faixas de domínio de ferrovias, rodovias estaduais ou federais, e junto a linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- III - Tombadas, preservadas (de interesse histórico), ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, sem parecer favorável do órgão competente;



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

IV - Que estejam localizadas ou que tenham invadido, ainda que parcialmente, áreas públicas institucionais, áreas verdes e/ou áreas de sistema viário, ou ainda que tenham comprovadamente avançado sobre imóveis de terceiros;

V - Que estejam localizadas em áreas de risco, assim definidas pelos órgãos competentes, especialmente:

a) as construções em terrenos suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações bruscas, ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, salvo se atendidos as diretrizes das Cartas Geotécnicas de Aptidão a Urbanização, e as exigências específicas das autoridades competentes visando a garantia da segurança e a viabilidade do uso e/ou ocupação;

b) as construções em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem o prévio saneamento de acordo com as Leis e normas vigentes aplicáveis;

c) as construções em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção se ela for possível e tecnicamente viável;

d) as construções nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente saneados e descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

e) as construções em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, e respeitadas as restrições das legislações federal, estadual e municipal sobre a matéria;

f) as construções nas áreas sujeitas a deslizamento de encostas, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade, se isso for possível e tecnicamente viável, ouvidos os órgãos competentes;

VI - Que desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor, salvo nos casos de anuência expressa do(s) vizinho(s) diretamente afetados, na forma especificada nesta Lei;

Parágrafo único. Quanto ao disposto no inciso VI deste artigo, sempre que a regularização tratar de afastamento lateral ou de fundos inferior a 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) nas faces que possuam aberturas voltadas para a estrema do lote, o proprietário ou legítimo possuidor deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, onde conste que estes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título não se opõem a irregularidade apresentada na edificação a ser regularizada.

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO





Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 4º. A legitimidade para propor a regularização de construção irregular e/ou clandestina, será:

I - Do proprietário ou promissário comprador;

II - Do legítimo possuidor;

III - Do representante legal dos legitimados nos incisos I e II desse artigo, desde que devidamente constituído para este fim, observadas as formalidades legais.

Art. 5º. A regularização das construções sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos reais, de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos onde a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante a Prefeitura Municipal.

§ 1º O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar, que estiver em débito com o fisco municipal, de qualquer ordem, terá a regularização de sua obra condicionada à prévia regularização fiscal, além do pagamento dos tributos incidentes, vencidos e vincendos, sobre o imóvel objeto da regularização.

§ 2º As construções irregulares que são objeto de demanda judicial - Ação Civil Pública de Preceito Demolatório, somente poderão ser beneficiadas por esta Lei Complementar cumprindo os seguintes requisitos:

I - Prévia anuência municipal, formalizada nos autos, requerendo a desistência da demanda judicial;

II - Homologação do pedido de desistência, em juízo, com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, se aplicáveis à espécie;

III - Reparação dos danos causados à terceiros em razão das irregularidades do imóvel, objeto desta Lei Complementar.

Art. 6º. A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote ou gleba, e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Art. 7º. O procedimento e a documentação necessária a instruir os processos administrativos de regularização da construção de que trata esta Lei Complementar, deverão ser regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

§ 1º A qualquer tempo poderá ser solicitado, pelo órgão responsável da Prefeitura, informações e/ou documentações complementares, se assim julgar necessário, a fim



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

de elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentação apresentada.

§ 2º A regularização das construções não exime o responsável do atendimento às normas ambientais, aos níveis de ruídos máximos permitidos, à acessibilidade, e à segurança e prevenção contra incêndio, conforme legislação pertinente, no que couber.

§ 3º Requeridas com a utilização do disposto nesta Lei Complementar seguirão os mesmos procedimentos administrativos e prazos relativos aos processos e projetos de construção de obras novas, estabelecidos pelos órgãos competentes da Prefeitura.

Art. 8º. O Município poderá autorizar ou legalizar obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança de uso, permeabilidade do lote (área de infiltração), condições de higiene, salubridade e saneamento básico, aplicando-se, caso a caso, o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, e levando-se em conta o porte, o uso, e a localização da edificação.

§ 1º Para atendimento do que dispõe o caput do artigo, serão aceitos declaração, parecer técnico ou laudo técnico, elaborado e firmado por profissional habilitado, observadas em qualquer situação, as disposições constantes na legislação vigente aplicável, no que couber.

§ 2º Os documentos de que trata o § 1º deverão ser sempre acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 3º Para a execução das obras referidas no caput do artigo, será concedido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período se necessário, desde que devidamente justificado.

Art. 9º. O Município, poderá a seu critério, realizar fiscalização ou vistorias in loco, sempre que julgar necessário.

CAPÍTULO IV

DAS MULTAS COMPENSATÓRIAS

Art. 10. Para obter os benefícios desta Lei Complementar, o interessado deverá recolher previamente aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios:

I - Edificação irregular (como definidas no artigo 1º desta Lei):

a) Abaixo de 70,00 m² (setenta metros quadrados), o valor referente a 1 (uma) UFIQ.

b) Entre 70,00 m² (setenta metros quadrados) e 100,00 m² (cem metros quadrados), o valor referente a 3 (três) UFIQs.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

c) Acima de 100,00 m² (cem metros quadrados), o valor referente a 4 (quatro) UFIQs.

II - Edificação clandestina (como definidas no artigo 1º desta Lei):

a) Abaixo de 70,00 m² (setenta metros quadrados), o valor referente a 2 (duas) UFIQs.

b) Entre 70,00 m² (setenta metros quadrados) e 100,00 m² (cem metros quadrados), o valor referente a 5 (cinco) UFIQs.

c) Acima de 100,00 m² (cem metros quadrados), o valor referente a 6 (seis) UFIQs.

§ 1º A aplicação das multas previstas neste artigo não exige o infrator interessado do pagamento de outros custos (taxas e outros) relacionados a certidões, certificados, alvarás, habite-se ou assemelhados junto ao Poder Público Municipal.

§ 2º O produto da arrecadação da multa compensatória prevista neste artigo, será recolhida através de Guia Municipal de Pagamento, destinado aos cofres públicos.

§ 3º A aplicação da multa compensatória prevista neste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

§ 4º Fica dispensado do pagamento da multa compensatória, o contribuinte isento do recolhimento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano de acordo com o especificado em lei.

§ 5º A isenção prevista no § 4º desse artigo será solicitada em requerimento, e acompanhada dos elementos de prova do cumprimento das exigências necessárias para sua concessão.

§ 6º Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para a sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da Autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher a contrapartida financeira devida, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da comunicação da decisão, sem prejuízo de outras sanções legais.

§ 7º Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada, através de Alvará de Licença para Construção anterior, esta deverá ser informada no projeto arquitetônico, inclusive com o número de Alvará de Construção correspondente.

§ 8º As edificações públicas, pertencentes à União, Estado e Município, ficam isentas do pagamento das multas compensatórias previstas neste artigo, devendo cumprir os demais requisitos para sua regularização.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 11. Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, por culpa do interessado, este será automaticamente indeferido e arquivado anulando-se todos os atos administrativos até então praticados.

Art. 12. O Poder Público Municipal poderá negar, em ato fundamentado, a regularização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões e afronta as normas urbanísticas, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, saneamento básico, bem como afete as condições de trânsito, estacionamento, e nos casos de interesse público.

Art. 13. O Município poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização do imóvel, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado para prestar esclarecimentos e sanar as irregularidades quando for o caso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de nulidade da regularização da edificação.

Art. 14. O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar que estiver em débito com tributos municipais de qualquer espécie terá processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal, nos termos da legislação vigente aplicável.

Art. 15. O documento de "habite-se" da edificação regularizada só poderá ser liberado para o interessado após a comprovação efetiva do recolhimento das taxas a serem calculadas de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 16. Aplica-se aos processos de Regularização de que trata esta Lei Complementar, as disposições da Lei de Edificações (Lei nº 005/1993) no que couber, ou suas alterações, e desde que não conflite com o disposto nesta Lei.

Art. 17. Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei, após análise técnica, serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SMI, podendo ser solicitada a manifestação de outros órgãos da Administração, quando julgado necessário.

Art. 18. Visando a perfeita operacionalização desta Lei Complementar, e a padronização de procedimentos, a SMI - Secretaria Municipal de Infraestrutura poderá expedir, se entender necessário, Instruções e Portarias com modelos de Declaração, certificados de regularização, roteiros administrativos, roteiros para vistorias, e o que mais for pertinente.

Art. 19. A Administração municipal manterá permanentes campanhas em sua página na internet, de conscientização da população sobre a obrigatoriedade de construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização do Município, informando inclusive as punições advindas do descumprimento da legislação vigente.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 20. O prazo limite para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar, observado o disposto nela, será de 90 (noventa) dias após o início de vigência desta lei.

Parágrafo único. Esgotado o prazo definido no caput, caso julgado necessário, o Poder Executivo encaminhará proposta de Lei ao Poder Legislativo para discussão de nova ampliação de prazo do Programa de Regularização.

Art. 21. As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido definitivamente regularizadas com base nesta Lei Complementar, e devidamente atestada sua regularidade pelo órgão competente, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais, emolumentos e honorários advocatícios.

Art. 22. Fica acrescida a Seção V ao Capítulo II da Lei Municipal Nº 05, de 28 de janeiro de 1993 – Lei de Edificações do Município de Quatis, com o seguinte Art. 25-A:

“

CAPÍTULO II

(...)

Seção V

DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES IRREGULARES E/OU CLANDESTINAS

Art. 25-A. A Regularização de Obras e Construções Irregulares e/ou Clandestinas no Município de Quatis obedecerá ao disposto em legislação municipal específica - de caráter excepcional e temporária - e suas posteriores regulamentações.”

Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor, 60 (sessenta) dias após a sua publicação, podendo o Poder Executivo regulamentá-la no que se fizer necessário.

Parágrafo único. Da publicação até o prazo final para a propositura da regularização, o Poder Executivo Municipal, obrigatoriamente, promoverá campanhas informativas/educativas quanto sua aplicação em âmbito municipal.

Câmara Municipal de Quatis, 28 de novembro de 2022.


ALUÍSIO MAX ALVES D'ELIAS
Prefeito Municipal