



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 517 ,DE 27 DE DEZEMBRO DE 2013.

“Institui o Programa de Regularização de Obras no Município de Porto Velho (PRO Porto Velho) e dá outras providências”.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, usando da atribuição que lhe confere o inciso IV, do art. 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAZ SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Fica instituído o Programa de Regularização de Obras no Município de Porto Velho (PRO Porto Velho), com o objetivo de regularizar obras e edificações existentes concluídas sem, no entanto, atender integralmente os requisitos previstos na legislação específica.

§ 1º Para fins desta Lei, obras irregulares são as obras desconformes quanto aos padrões urbanísticos e edilícios, edificadas sem Licença de Construção e em desacordo com o Código de Obras, com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e com o Código de Posturas.

§ 2º O PRO Porto Velho terá validade de 12 (doze) meses após sua publicação, podendo ser prorrogado por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 2º. Somente poderão ser regularizadas obras comprovadamente executadas até a data da publicação desta Lei, devendo o interessado requerer a regularização no prazo de vigência do Programa ora instituído.

§ 1º Considerar-se-ão concluídas as construções que apresentarem, no mínimo, paredes, pisos, tetos e coberturas construídas, com portas e janelas, e instalações elétricas e hidro-sanitárias funcionando.

§ 2º As coberturas referidas no parágrafo anterior dispensam a existência de portas e janelas, nos casos de atividades empresariais que não exijam tais padrões construtivos, a exemplo de postos de abastecimento de combustíveis.

§ 3º A expedição da Licença de Construção e da Carta de Habite-se para a edificação objeto de regularização se dará após a vistoria técnica da edificação pela Divisão de Fiscalização Territorial (DIFT) para verificar o cumprimento em obra executada do projeto aprovado.

§ 4º Na constatação de divergência entre o projeto aprovado e a obra executada, o interessado será notificado para sanar a irregularidade no prazo de 30 (trinta) dias.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 5º O não cumprimento das exigências dentro do prazo legal sem que o interessado tenha pedido prorrogação de prazo com justificativa fundamentada, acarretará o indeferimento do pedido por falta de interesse processual, e será arquivado sem prévio aviso do requerente, ficando o mesmo sujeito a aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 3º. A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência e/ou autorização do órgão competente:

- I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado;
- II - situadas em área de proteção dos mananciais;
- III - situadas em área de proteção dos aeroportos;
- IV - situadas nas áreas de proteção ambiental;
- V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;
- VI - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo único. O órgão competente poderá exigir do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para prosseguimento do pedido de regularização.

Art. 4º. Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

- I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles, excetos os casos previstos em lei;
- II - estejam implantadas em área de risco;
- III - estejam situadas em áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, que deverão ser precedidas de planos urbanísticos e de regularização fundiária específicos, conforme dispõe o Plano Diretor do Município de Porto Velho;
- IV - estejam situadas em faixas não edificáveis indicadas pela legislação Federal, Estadual e Municipal;
- V - estejam em áreas atingidas por projetos de obras e melhoramentos viários previstos em lei;
- VI - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- VII - que ofereçam riscos de segurança para moradores e vizinhos;
- VIII - tenham destinação de uso não permitido pelo zoneamento definido na Lei nº. 097/1999 e suas alterações, exceto em casos omissos na legislação com parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEMPLA);

§ 1º A regularização do imóvel a que se refere o “caput” deste artigo, sobre a qual exista questionamento judicial, fica condicionada à decisão da ação respectiva.

§ 2º O uso não conforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental, exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Art. 5º. Para regularização das obras irregulares serão consideradas as dimensões, projeções, compartimentações de ambientes e demais elementos técnicos encontrados na própria construção como sendo toleráveis, desde que cumpridas às demais exigências estabelecidas por esta Lei, além de não comprometer a saúde ou integridade física



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

do proprietário do imóvel e de terceiros, o qual deve estar descrito e declarado em Laudo Técnico.

§ 1º O não comprometimento a saúde, segurança e a integridade física do proprietário e de terceiros que se refere o “caput” deste artigo será atestado em Laudo Técnico com Relatório Fotográfico, elaborado por profissional habilitado, atestando as condições do imóvel, acompanhado do registro da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART - CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT - CAU), devidamente assinado pelo profissional e pelo proprietário em todas as páginas.

§ 2º Todas as peças gráficas deverão ser apresentadas em consonância com o Código de Obras do Município de Porto Velho, após alteração promovida pela Lei Complementar nº. 471, de 28 de novembro de 2012.

§ 3º Todas as obras, exceto residências unifamiliares, deverão apresentar Certificado de vistoria de Obra, emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia.

§ 4º O Departamento de Licenciamento poderá exigir do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para prosseguimento do pedido de regularização.

Art. 6º. Para obter a regularização e aprovação da edificação o interessado deverá apresentar:

I - Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - Documentos pessoais do interessado e procurador, quando houver;

III - Documento que comprove a propriedade do imóvel;

IV - Mapa de situação de lote e quadra emitido pela Secretaria Municipal de Regularização Fundiária – SEMUR;

V - Certidão Narrativa do lote, nos casos em que as dimensões lineares do lote não constem no documento de propriedade do imóvel;

VI - 2 (dois) jogos de projeto arquitetônico completo com representação gráfica idêntica à obra edificada, apresentando os dados para uma análise completa das prescrições urbanísticas, edilícias e de acessibilidade;

VII - 1 (um) arquivo eletrônico em plataforma CAD, exceto para residências unifamiliares abaixo de 200m² de área edificada;

VIII - Laudo Técnico com Relatório Fotográfico da edificação na data da apresentação do projeto de regularização, atestando as condições técnicas de habitabilidade do espaço construído e a data que a obra foi concluída;

IX - Cópia da ART ou RRT do projeto arquitetônico de regularização registrada no Conselho de Classe do Profissional habilitado;

X - Anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, ou a apresentação de declaração do proprietário especificando que a obra possui as características apresentadas em projeto há mais de ano e dia, conforme dispõe o art. 1.302, da Lei Federal nº. 10.406/2002;

XI - Certificado de Vistoria Final da Obra expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia, exceto para edificações residenciais unifamiliares;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

XII - Licença Ambiental de Operação (LAO), caso a edificação seja passível de licenciamento ambiental;

XIII - Termo de Recebimento Definitivo (TRD) emitido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito - SEMTRAN, para edificações com mais de 250 m², exceto para residências unifamiliares;

XIV - Autorização ou Aprovação da Superintendência do Patrimônio da União (SPU), para as construções situadas na Figura "A" da margem do Rio Madeira;

XV - Autorização ou Aprovação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional de Rondônia (IPHAN), para as obras edificadas no perímetro de tombamento ou perímetro de entorno, constantes na Portaria do n.º. 231, de 13 de julho de 2007, do IPHAN ou a que vier substituí-la;

XVI - Parecer do Sétimo Comando Aéreo Regional (COMAR VII), caso necessário, para os empreendimentos que estiverem localizados nas áreas de proteção do Aeródromo definido pelo Comando Aéreo, contemplando também a avaliação do Plano de Zoneamento de Ruído para o Aeroporto de Porto Velho, conforme a Lei n.º. 7.565, artigos 43 a 46, detalhados pela Portaria n.º. 1.141/GM5, de 08 de dezembro de 1987, do MD e previsto no anexo LXXVIII da Portaria n.º. 629/GM5, de 02 de maio de 1984;

XVII - Projeto de acessibilidade de acordo com a NBR-9050, exceto para residências unifamiliares, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);

XVIII - Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel atualizada, com prazo de validade não expirado;

XIX - Taxa de expediente de abertura de processo, original.

§ 1º O Laudo Técnico deverá ter caráter conclusivo favorável claramente expreso e sem recomendações, e deve vir acompanhado de ART ou RRT devidamente registrado no Conselho correspondente.

§ 2º O Relatório fotográfico presente no Laudo Técnico deverá apresentar fotos coloridas, sendo estas externas (incluindo fachada frontal), internas e entorno.

§ 3º Todos os projetos deverão conter carimbo padrão específico, conforme modelo constante em Instrução Normativa, no qual deverá constar no título, o número desta lei.

§ 4º O proprietário e o responsável técnico pela edificação se responsabilizarão civil e criminalmente pela veracidade e idoneidade das informações e documentos apresentados à Prefeitura de Porto Velho, para a satisfação dos requisitos elencados nesta Lei.

§ 5º As edificações que apresentem uso desconforme com o Anexo VIII, da Lei Complementar n.º. 097/1999 ou a que a vier substituir terão sua aprovação condicionada ao Parecer Técnico favorável emitido pelo setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEMPLA).

§ 6º Outros documentos poderão ser solicitados pelo Departamento de Licenciamento para complementar a análise do pedido, caso necessário e devidamente justificado.

Art. 7º. O requerente será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, efetuar o pagamento dos tributos referente à regularização da sua edificação, ressalvado o que estabelece o §2º deste artigo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 1º Por se tratar de regularização de obra já construída, o requerente recolherá:

I – quanto a taxa de licença para execução de obra de construção, conforme enquadramento no art. 161, IV, da Lei Complementar nº. 199, de 29 de dezembro de 2004:

- a) o valor integral, para os imóveis de até 70m² de área edificada;
- b) o dobro do valor integral, para os imóveis de área acima de 70m² de área edificada.

II - A taxa para concessão do certificado de Habite-se;

III - A taxa de vistoria de edificações, não sendo condicionada ao deferimento do pedido.

§ 2º Excepcionalmente e para os fins a que se destina esta Lei, o recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), na qualidade de contribuinte substituto, referente aos serviços tomados enquadrados nos subitens 7.02, 7.04 e 7.05 do art. 8º da Lei Complementar nº 369/2009, prestados por pessoa física, respeitado o prazo decadencial, deverá ser efetuado na forma e valores definidos na legislação tributária municipal vigente, podendo ser recolhido em parcela única ou em até 6 (seis) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, cujo vencimento inicial dar-se-á até 30 (trinta) dias contados da ciência do deferimento do pedido.

§ 3º O requerente deverá também reter e recolher o ISSQN referente ao serviço executado pelo responsável técnico, caso este não emita Nota Fiscal de Prestação de Serviços ou não apresente comprovante de inscrição no Cadastro Mobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda de Porto Velho.

§ 4º A expedição da Carta de *Habite-se* ficará condicionada a quitação dos tributos municipais, ressalvado a quitação da primeira parcela do parcelamento no caso a que se refere o § 2º deste artigo.

§ 5º Ultrapassado o prazo previsto no "caput" deste artigo, o débito será inscrito em dívida ativa e cobrado judicialmente.

Art. 8º. A edificação com área construída computável, acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, inseridas na Zona Central (ZC), Zona Residencial de Alta Densidade (ZR3) ou Zona Residencial de Média Densidade (ZR2), será passível de regularização mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, obedecidos os critérios da Lei Complementar nº. 398, de 22 de Novembro de 2010.

§ 1º A edificação com área construída computável, acima do coeficiente de aproveitamento básico, nas demais zonas de uso, não será passível de regularização.

§ 2º Para os casos que se enquadre no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

Art. 9º. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 1º O interessado deve declarar o uso no requerimento padrão de acordo com o Anexo VIII da Lei Complementar nº. 097, de 30 de dezembro de 1999.

§ 2º Toda alteração de uso por mudança de atividade econômica, posterior a aprovação do projeto de regularização, deverá ser precedida de autorização do Departamento de Licenciamento.

Art. 10. Os processos administrativos referentes à regularização de obras que se encontrem em tramitação nesta Prefeitura reger-se-ão pela presente Lei Complementar, desde que solicitado pelo interessado através de requerimento específico, acompanhado dos documentos exigidos para a sua análise.

Art. 11. O Departamento de Licenciamento encaminhará mensalmente ao Departamento de Fiscalização de Taxas (DEFT) da Secretaria Municipal de Fazenda, órgão responsável pela fiscalização do Alvará de Localização e Licença de Funcionamento, relatório das edificações regularizadas destinadas a qualquer uso não residencial.

Art. 12. Para fins de atendimento do PRO Porto Velho, a partir da publicação desta Lei, o Poder Executivo fica autorizado a transferir provisoriamente servidores de outras Secretarias para análise técnica dos processos inerentes ao Programa pelo período de 12 (doze) meses, prorrogável por igual período.

Art. 13. Fica o Secretário Municipal de Fazenda autorizado a baixar atos normativos necessários ao fiel cumprimento desta Lei.

Art. 14. Os casos omissos nesta Lei serão decididos pelo Departamento de Gestão Urbana (DGU) da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEMPGA), por meio de parecer conclusivo.

Art. 15. O Poder Executivo fica autorizado a regulamentar esta Lei no que for necessário ao seu fiel cumprimento.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº. 463, de 27 de Junho de 2012 e a Lei Complementar nº. 464, de 13 de Julho de 2012.

MAURO NAZIF RASUL
Prefeito

RITA FERREIRA LIMA
Secretária Municipal Adjunta de Fazenda

CARLOS DOBBIS
Procurador Geral do Município