



Conselho Municipal da Cidade **Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano**

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ TÉCNICO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO DO DIA 20 DE JULHO DE 2023

1 No dia 20 do mês de julho do ano de dois mil e vinte e três, às 09:06, de forma presencial, na
2 Sala de Situação da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEMPOG),
3 foi iniciada a reunião ordinária do Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano
4 – CTPGSU, pelo coordenador José Cantídio Pinto/SEMPOG. O quórum presente foi formado
5 pelo coordenador José Cantídio Pinto/SEMPOG, pelo coordenador adjunto Jair Melchior
6 Bruxel/IMV e pelos conselheiros Amilcar Adamy/SGB-CPRM, Antonio Lopes Balau
7 Filho/CAU-RO, Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG. Como representante da União
8 Estadual por Moradia Popular – UEMP, esteve presente Hilda Monteiro de Azevedo, e na
9 posição de representante da Associação de Moradores do bairro Triângulo, esteve Luiz Luz
10 Máximo. Do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, Paulo Roberto Cattaneo.
11 Na representação do Comitê Técnico de Habitação e Regularização Fundiária –
12 CTHRF/CONCIDADE, Glaci Kern Hartmann/FECOMÉRCIO. Assim como, esteve presente
13 o Secretário Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo (SEMUR),
14 presidente do CONCIDADE Edemir Monteiro Brasil Neto/SEMUR, junto ao corpo técnico
15 de vossa secretaria representado conforme lista de presença e registro fotográfico. Registrou
16 presença também, a Diretora do Departamento de Implementação do Plano Diretor –
17 DIPLAD, Fabiana de Oliveira/SEMPOG, e os técnicos Alan do Amaral/SGG, Fernanda M. da
18 Silva/SEMTRAN, Hueliton Mendes Rodrigues/SEMFAZ e Leandro Soares Moreira
19 Dill/ADPVH. Seguiu-se para leitura do edital de convocação contendo a ordem do dia, sendo
20 as principais: aprovação da ata de reunião anterior, e a retomada da análise sobre a Minuta de
21 Lei Complementar, que “dispõe sobre o programa de regularização de obras e construções
22 irregulares e/ou clandestinas no município de Porto Velho, e dá outras providências”. Após
23 apresentação e votação entre os conselheiros, foi aprovada a ata de reunião do dia 07/06/2023
24 por unanimidade. No início das discussões, a conselheira Camila Fávero Loss
25 Prestes/SEMPOG fez uma contextualização no âmbito do Comitê de Planejamento a respeito
26 da referida Minuta de Lei. Explicou-se que a demanda partiu da SEMUR, devido à urgência
27 em se ter um instrumento legislador para regularização de edificações que seja contínuo e não
28 temporário, como ocorre atualmente (Lei Complementar 517/2013). A primeira reunião do
29 CTPGSU sobre essa pauta, havia ocorrido em 11/05/2023 com a participação do Secretaria
30 Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo – SEMUR. Foi entendimento
31 do colegiado presente na reunião, a necessidade de expandir a discussão para os outros órgãos
32 e entidades licenciadoras, a fim que este Comitê de Planejamento possa fazer seus



Conselho Municipal da Cidade

Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano

33 encaminhamentos e relatório da melhor maneira possível. Sendo assim, a Minuta de Lei
34 discutida havia sido enviada, junto ao Ofício Circular Nº 01/2023/CTPGSU/CONCIDADE
35 cujo teor é o convite deste Comitê as demais secretarias e entidades para esta reunião do dia
36 20/07/2023. Em sequência, foi aberta a fala para qualquer uns dos representantes convidados
37 colocarem seus apontamentos sobre o documento apreciado. A técnica da SEMTRAN,
38 Fernanda M. da Silva, ressaltou que foi realizada a leitura por parte de sua Secretaria e propôs
39 alteração nos incisos XII do art. 7º que discorre “[...] *Termo de Recebimento Definitivo (TRD)*
40 *emitido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito– SEMTRAN, para edificações*
41 *com mais de 250 m² [...]*” e XIII “*Certidão de conclusão de calçada emitida pela Secretaria*
42 *Municipal de Transportes e Trânsito – SEMTRAN, para empreendimentos classificados como*
43 *P2 ou P3*”, que essas especificidades (dimensão das edificações e classificação de
44 empreendimento) sejam dispostas de forma que façam referência a Lei Complementar Nº
45 747/2018 do Pólo Gerador de Tráfego, pois há uma perspectiva de melhorias na legislação
46 para que o processo de licenciamento seja desburocratizado. Também, questionou sobre a
47 identificação da demanda, a respeito das regularizações já realizadas, tendo em vista que as
48 soluções deveriam ser propostas com base nas demandas identificadas. Outro questionamento,
49 foi em relação assistência técnica para as edificações de pequeno porte, e o conselheiro
50 Antonio Lopes Balau Filho/CAU-RO afirmou que havia um dispositivo nesse sentido a ser
51 verificado. A conselheira Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG, explicou que o CTPGSU
52 tentou fazer um levantamento das quantidades de regularizações no período de 2018 a 2021
53 em conjunto com a SEMUR, porém, ficou esclarecido que seria um tanto complexo por não
54 saber de imediato qual seria a Lei utilizada em cada processo regulatório (seja LC 517/2013
55 ou a LC 560/2014), e como sugestão, acrescentou, poderia ser criada uma padronização de
56 marca d’água nos documentos gerados para identificar a legislação e dispositivos aplicados
57 nas regularizações de edificações do Município. Após, foram discutidos diversos casos
58 específicos, em que seria problemático para regularização com base na legislação, por
59 exemplo acerca de edificações que prestam uma função social importante, mas não possui
60 espaço para estacionamento. Foram propostas soluções, aplicações de instrumentos
61 urbanísticos como a outorga onerosa ou a restrição do uso em cartório. A representante da
62 UEMP, Hilda Monteiro de Azevedo, questionou sobre a falta de regulação de
63 estacionamentos rotativos, sugerindo que essa poderia ser uma possível solução para a
64 problemática levantada. Foi pontuado em resposta, que o CTPGSU sempre se posiciona na
65 resolução de suas demandas via Relatório Técnico, e que além da Minuta de Lei sobre
66 regularização, este Comitê poderia propor ao poder público realizar outras ações, a exemplo,
67 ser repensada a questão do estacionamento rotativo e um transporte público mais efetivo,
68 ressaltou Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG. Seguindo a pauta, foi iniciada a leitura do
69 documento com as alterações da reunião do dia 11/05/2023, e os técnicos presentes foram



Conselho Municipal da Cidade

Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano

70 colocando suas pontuações e sugerindo alterações na redação. A Minuta de Lei com as
71 modificações propostas está em anexo a esta ata (explica-se que o texto em cor violeta
72 corresponde ao item, palavras ou frases a serem adicionadas, enquanto o vermelho tachado ao
73 item, palavras ou frases a serem retiradas). Assim como na reunião anterior (11/05/2023), o
74 colegiado levantou questionamentos acerca de expressões como “obras”, “construções” e
75 “edificações”, foi entendimento que o termo “edificações” é o mais apropriado. Também, foi
76 retomada a discussão sobre o marco temporal regulatório, há uma linha de raciocínio que
77 defende a data da Lei Federal 13.465/2017 e outra que se posicionou para ser vigente a partir
78 da data de publicação da Lei. Em suma, não houve consentimento geral e ficou registrado que
79 existem as duas propostas a serem discutidas no âmbito da Secretaria Geral de Governo -
80 SGG. Posteriormente, foi discutida o critério de habitabilidade como requisito da eventual
81 regularização. O conselheiro Antonio Lopes Balau Filho/CAU-RO, questionou para os casos
82 em que uma edificação não possua tal critério, se a Lei permitiria o interessado na
83 regularização ajustar sua edificação para atender as condições de habitabilidade. Sendo assim,
84 foi modificada a redação do art. 2º “considera-se para fins de aplicação desta Lei
85 Complementar [...]” estabelecendo um novo parágrafo que versa sobre “*as Edificações*
86 *somente serão regularizadas se apresentarem condições mínimas de uso e/ou*
87 *habitabilidade*”. No art. 3º “*não são passíveis de regularização nos termos desta Lei*
88 *Complementar*”, inciso VI e alínea “a) *salvo se atendidos as diretrizes das Cartas*
89 *Geotécnicas de Aptidão a Urbanização[...]*”, o conselheiro Amilcar Adamy/SGB-CPRM
90 sugeriu acrescentar o documento “Setorização de Riscos a Movimentos Gravitacionais e
91 Enchentes” que está em posse da prefeitura que estabelece as áreas de riscos, e conforme
92 apurado pelo Secretário da SEMUR, este não estaria em uso ainda. Ainda no mesmo artigo,
93 no inciso VII, foi discutida a possibilidade de regularização nas situações expressas no texto
94 do dispositivo, para o caso de acordo entre vizinhos. Foi suprimido parte do inciso VII, por se
95 tratar de documento comprobatório, pois já constava no art. 7º, inciso IX “*anuência expressa*
96 *dos proprietários dos terrenos limítrofes[...]*”, passando a redação para “*sempre que a*
97 *regularização tratar de afastamento lateral ou de fundos inferior a 1.50m[...]*”. No art. 7º,
98 inciso XI, consentiu-se acrescentar a declaração de conclusão de obra. Nesse artigo, incisos
99 XII e XIII, foi alterado o texto dos dispositivos para fazer referência a Lei de Pólo Gerador de
100 Tráfego, conforme orientações da técnica da SEMTRAN, Fernanda M. da Silva, já
101 mencionadas anteriormente. Também, foi ajustada a redação do inciso XV, conforme a
102 discussão, para que fique objetivo a necessidade do projeto de acessibilidade para unidades
103 familiares residenciais ou cujo uso comercial possua até 50 m² de área construída. Por
104 conseguinte, foi incluído um novo inciso no art. 7º sobre a Certidão de Inteiro Teor, devido a
105 importância para casos de lotes que não possuem matrícula, conforme explicação de Paulo
106 Roberto Cattaneo/CRECI. Devido ao horário avançado e a necessidade de discutir outros



Conselho Municipal da Cidade

Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano

107 assuntos, foi interrompida a leitura no art. 8º. Com isso, ficou acordado que a Minuta de Lei
108 modificada nesta reunião, seria enviada às demais secretarias e entidades competentes para
109 apreciação e retorno ao CTPGSU, a fim de desenvolver suas considerações finais na
110 audiência do mês de agosto a partir do ponto na qual foi interrompida a análise. Adiante, a
111 conselheira Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG apresentou a este Comitê de Planejamento
112 um documento protocolado na SEMPOG, pelo representante da Associação de Moradores do
113 bairro Triângulo, Luiz Luz Máximo, cujo teor contém solicitações e demandas dos residentes
114 do local. A solução proposta ao representante, foi a emissão de ofícios destinados as
115 Secretarias da Prefeitura de Porto Velho para verificar se as reivindicações dos moradores
116 poderiam ser atendidas conforme o planejamento de cada Secretaria. Dentre outras sugestões,
117 a representante da União Estadual por Moradia Popular – UMEP, Hilda Monteiro de
118 Azevedo, propôs verificar a aplicação do Projeto Parque das Águas na área do bairro.
119 Seguindo para os encaminhamentos, das sugestões propostas, foram aprovados: Encaminhar
120 minuta de lei alterada (CTPGSU – 20/07/2023) para as demais secretarias para inserção de
121 proposições, para finalizar análise na próxima reunião; Minutar o relatório técnico do
122 CTPGSU sobre a matéria; Mapear as áreas de demandas apresentadas pela associação de
123 moradores do bairro triângulo; Verificar no Plano Diretor a consonância das demandas do
124 Bairro Triângulo com as diretrizes (pertencimento e identidade, cidade com floresta e águas);
125 A SEMPOG, encaminhar Ofícios Circulares às Secretárias (SEMA, SEMTRAN, SEMUSB,
126 SEMOB, SEMDESTUR, EMDUR, SEMUR, SEMESC) verificando a possibilidade de inserir
127 as demandas do Bairro Triângulo no seu planejamento de ações; verificar o projeto "parque
128 das águas" e o que é possível aproveitar para o Bairro Triângulo. Havendo consentimento de
129 todos os conselheiros presentes, direcionou-se para a finalização da reunião. A conselheira
130 Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG agradeceu a participação de todos.

131 Eu, Allan Israel da Costa Mamede, _____, atuo e lavro esta
132 ata. Porto Velho, 20 de julho de 2023.

133 Data de aprovação da ata, 10 de agosto de 2023.

ANEXO ÚNICO – MINUTA DE LEI COMPLEMENTAR PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS (REVISÃO 20.07.2023)

MINUTA DE LEI COMPLEMENTAR N.º XXX, DE XX DE JULHO DE 2022

Dispõe sobre o programa de regularização de **Edificações Obras e Construções Irregulares ou Clandestinas** no município de Porto Velho, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO VELHO, usando das atribuições que é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho,

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprova e eu sanciono a seguinte,

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Programa de Regularização de **Edificações Obras e Construções Irregulares e/ou Clandestinas PROCIC**, cujo objeto é a regularização de **Edificações obras e construções irregulares ou clandestinas** existentes e concluídas até o marco temporal da lei federal que trata sobre regularização fundiária urbana (não há consenso sobre o marco legal, porque também há o entendimento que deveria ser a partir da publicação dessa lei. Porém, penalizaria as pessoas que licenciam de forma regular ou porque a prefeitura não tem corpo técnico suficiente para tolerância zero para obras irregulares). ~~data de publicação desta lei.~~

Parágrafo único. O projeto de regularização devidamente protocolizado permitirá aprovação da regularização de **edificação obra ou construção** de que trata o *caput* deste artigo, para fins de concessão do “habite-se”, desde que atendidas às condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 2º Considera-se para fins de aplicação desta Lei Complementar:

I – **Edificação** irregular: ~~a construção, reforma ou ampliação de obras e~~ edificação executada, total ou parcialmente, em desacordo com a legislação urbanística e edilícia municipal e/ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Velho;

II - **Edificação** clandestina: ~~a construção, reforma ou ampliação de~~ edificação executada sem prévio pedido de licença para execução de obra, ~~sem projetos aprovados e sem licença para execução autorizada pelo município;~~

III – ~~existente: a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e, em condições mínimas de uso e/ou habitabilidade;~~

IV – **Edificação** concluída: a construção ~~reforma ou ampliação~~ existente que apresentar **condições mínimas de uso e/ou habitabilidade**, estrutura completa como vedação (paredes), cobertura, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas (ou fonte alternativa similar).

V - **Habitabilidade**: conjunto de condições que uma obra ou edificação (casa, apartamento, comércio, indústria, etc.) necessita para ter a garantia de que possui condições para receber moradores, visitantes e usuários. Fornecimento de infraestrutura básica, seja elétrica com iluminação artificial, tomadas e interruptores; pontos de fornecimento de água com torneiras, vasos sanitários, descargas, pias e chuveiros; infraestrutura com adequado esgotamento sanitário; portas, janelas e esquadrias; pavimento

em contrapiso e vedação externa; cobertura contra intempéries climáticas, todos instalados em pleno funcionamento.

VI - Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo (de obra ou edifício quando igual ou superior a 50 m²), tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 1º As Edificações somente serão regularizadas se apresentarem condições mínimas de uso e/ou habitabilidade, conforme o inciso XX do caput desse artigo.

§ 2º As coberturas referidas no inciso IV do caput deste artigo, 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 e galpões com fins exclusivos de armazenamento.

§ 2º Art. 3º Para fins de comprovação da data de existência e/ou conclusão, da edificação a ser regularizada, poderão ser aceitos documentos anteriores ao marco regulatório da Lei de Regularização Fundiária Urbana (não há consenso sobre o marco legal, porque também há o entendimento que deveria ser a partir da publicação dessa lei. Porém, penalizaria as pessoas que licenciam de forma regular ou porque a prefeitura não tem corpo técnico suficiente para tolerância zero para obras irregulares):

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 ao marco regulatório da Lei de Regularização Fundiária Urbana (não há consenso sobre o marco legal, porque também há o entendimento que deveria ser a partir da publicação dessa lei. Porém, penalizaria as pessoas que licenciam de forma regular ou porque a prefeitura não tem corpo técnico suficiente para tolerância zero para obras irregulares) 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 - documentos idôneos, inclusive de outros órgãos e entidades, cuja aceitação ficará a critério da Administração;

PARÁGRAFO ÚNICO - 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 Complementar as ~~edificações obras e construções~~:

I - situadas em Áreas De 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, salvo no caso de expressa concordância do órgão fiscalizador competente;

III - Tombadas, preservadas (de interesse histórico), ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, sem parecer favorável do órgão competente;

IV - situadas em áreas sujeitas à proibição ou restrições em virtude de normas aeroportuárias e de segurança para a regularidade das operações aéreas, sem que haja consulta obrigatória e parecer favorável do Comando da Aeronáutica (COMAER);

V - localizadas ou que tenham invadido, ainda que parcialmente, áreas públicas institucionais, áreas verdes e/ou áreas ~~de via/logradouro público de leito-carroçável~~, e ou que tenham sido invadidas ou ainda que tenham comprovadamente avançado sobre imóveis de terceiros;

VI - 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 ~~do documento técnico Setorização de Riscos a Movimentos Gravitacionais e Enchentes~~, 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, salvo apresentado laudo técnico do órgão competente que permita a referida regularização.

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;

VII - ~~que não atendam 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 Complementar; Parágrafo único. Quanto ao disposto no inciso VII 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 extrema 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 à irregularidade apresentada na edificação a ser regularizada, ou a apresentação de declaração do proprietário especificando que a obra possui as características apresentadas em projeto há mais de um ano e dia, conforme dispõe o art. 1.302, da Lei Federal nº. 10.406/2002.

CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 4º A legitimidade para propor a regularização de **edificação 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, desde que devidamente constituído para este fim, observadas as formalidades legais (procuração).

§1º Será permitida a formalização do processo de regularização de **edificações obras** com a **simples** apresentação de certidão narrativa ~~contrato de compra e venda com assinaturas com firma reconhecidas em cartório, contudo, a expedição do habite-se ficará condicionada a apresentada na certidão narrativa~~ em favor do requerente.

Art. 5º A regularização das **edificações 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 **em relação ao imóvel** com o fisco municipal, de qualquer ordem, terá a regularização de sua **edificação obra** condicionada à prévia regularização fiscal, devendo ser apresentado certidão negativa ou positiva com efeito negativo.

§ 2º As **edificações 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 a 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 Para obter a regularização e aprovação da edificação o interessado deverá apresentar:

I - Requerimento específico em nome do proprietário do imóvel, possuidor ou procurador, assinado pelo profissional legalmente habilitado.

II - Cópia dos documentos pessoais do proprietário ou possuidor (RG, CPF ou Cartão CNPJ pessoa jurídica física e cópia do contrato social e suas alterações);

III – Declaração de que não há sobre a edificação qualquer ação demolitória;

IV - Quando o requerente for o possuidor do imóvel deverá apresentar documento comprobatório da posse do imóvel (contrato de compra e venda ou equivalente);

V – arquivo digital em formato PDF, assinado eletronicamente pelo proprietário e responsável técnico, projetos arquitetônicos, projeto de calçada, projeto de estacionamento, planta baixa do terreno, corte, fachada, planta de cobertura, planta de implantação e outras peças técnicas da construção;

VI – arquivo eletrônico em plataforma CAD, contendo todos os projetos descritos no inciso anterior;

VII – Laudo Técnico com relatório fotográfico da edificação atestando as condições técnicas de habitabilidade do espaço construído e a data que a obra foi concluída, comprovada por imagem aerofotogramétrica. O registro fotográfico deverá ser colorido contendo: 04 (quatro) fotos internas do imóvel, 01 (uma) foto do banheiro acessível quando houver, 01 (uma) foto da fachada com identificação da calçada, 02 (duas) fotos da aérea externa do lote quando houver, conforme modelo do Anexo 1.

VIII – Cópias da ART ou RRT do Laudo Técnico e projeto arquitetônico de regularização registrada no Conselho de Classe do Profissional habilitado ou ART/RRT de execução/projeto arquitetônico baixada pelo mesmo profissional responsável pelo projeto de execução;

IX – Anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50 m (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 artigo 1.302, da Lei Federal nº 10.406/2022;

X – Certificado de Vistoria Final da Obra, ou documento equivalente, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia, nos casos em que seja obrigatório o licenciamento pela instituição;

XI – Licença Ambiental de Operação (LAO) ou Declaração de Conclusão de Obra, caso a edificação seja passível de licenciamento ambiental;

XII – ~~Pré-Análise Técnica acompanhada de uma via do Projeto carimbado e aprovado, bem como o Termo de Recebimento Definitivo (TRD) emitido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – SEMTRAN, conforme enquadramento da edificação contida na Lei de Polo Gerador de Tráfego para edificações com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto para residências unifamiliares;~~

XIII – Certidão de conclusão de calçada emitida pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – SEMTRAN, para empreendimentos conforme enquadramento da edificação contida na Lei de Polo Gerador de Tráfego ~~classificados como P2 ou P3 indicar a legislação;~~

XIII – 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 nº 231, de 13 de julho de 2007, do IPHAN ou a que vier a substituí-la;

XIV – Parecer do Comando Aéreo Regional (COMAER), 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 nº 7.565, artigos 43 a 46, detalhados pela Portaria nº 629/GM5, de 02 de maio de 1984;

XV – Autorização de acesso pelo DNIT em casos do lote por meio da faixa de domínio em rodovias federais – quando o empreendimento estiver localizado ao longo das rodovias federais (Lei 6.766 de

19.12.1979) – DNIT, publicação IPR 712 Manual para ordenamento do uso do solo nas faixas de domínio e lindeiras das rodovias federais.

XV – Projeto de acessibilidade de acordo com a NBR-9050, exceto para **unidades** residências unifamiliares ou **mista unidades** cujo uso comercial ~~desde que a área comercial~~ possua até 50 m² de **área construída**, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);

XVII – Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito Negativo de Tributos Municipais do Imóvel, atualizadas;

XXX – Certidão de Inteiro Teor ou Certidão Narrativa para casos em que o lote não possuir matrícula.

§ 1º A qualquer tempo poderá ser solicitado, pelo órgão responsável da Prefeitura, informações e/ou documentações complementares, se assim julgar necessário, a fim de elucidar algum aspecto relativo à **edificação obra** em regularização, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentação apresentada.

§ 2º A regularização das **edificações 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 **Edificações Construções** 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.

§ 4º O Laudo Técnico deverá ter caráter conclusivo claramente exposto e sem recomendações, e deve vir acompanhado de ART ou RRT devidamente registrado no Conselho correspondente.

§ 5º Todos os projetos deverão conter carimbo padrão específico indicado nesta lei, conforme Modelo anexo.

§ 7º O proprietário e o Responsável Técnico pela edificação são responsáveis 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.

§ 8º Outros documentos poderão ser solicitados pelo Departamento de Licenciamento para complementar a análise do pedido, devidamente justificado.

(CTPGSU – PARAMOS ANÁLISE AQUI)

Art. 8. O requerente será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, efetuar o pagamento dos tributos referentes à regularização da sua edificação, ressalvado o que estabelece o §2º deste artigo.

§ 1º Por se tratar de regularização ~~de obra já construída~~, o requerente recolherá, quanto à taxa de licença para execução de obra de construção e certificado de Habite-se, conforme enquadramento na Tabela B, Subanexo I, do Anexo III, da Lei Complementar nº 878/2021 **ou instrumento jurídico que venha substituir** e a taxa de vistoria de edificações, não sendo condicionada ao deferimento do pedido.

§ 2º Excepcionalmente e para os fins de 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 da Tabela F, do Anexo II, da Lei Complementar nº 878/2021, 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.

Art. 9º Fica alterado o artigo 278 da Lei Complementar nº 878 de 17 de dezembro de 2021, o qual passa a ter a seguinte redação:

Art. 278. A emissão do Habite-se fica condicionada ao prévio recolhimento integral do ISSQN incidente sobre a obra ou parcelamento desse débito devidamente aprovado pelo órgão competente, limitado em até 6 (seis) parcelas.

Art. 9º O Município poderá autorizar ou legalizar ~~obras~~ que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança de uso, trânsito, 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.

§ 4º O Município, poderá a seu critério, realizar fiscalização ou vistorias *in loco*, sempre que julgar necessário.

~~**Art. 10º** O Município poderá autorizar ou legalizar obras que sejam de relevante interesse público, mitigando questões quanto à acessibilidade, segurança de uso, trânsito, 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.~~

CAPÍTULO IV DO FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10. O Fundo de Habitação de Interesse Social receberá os valores correspondentes as multas compensatórias decorrentes das regularizações previstas na presente Lei.

§ 1º Os recursos do Fundo Habitação de Interesse Social - FMHIS, destinam-se a implementação de ações visando à qualificação, capacitação, reaparelhamento e contratação de serviços para o desempenho da missão institucional da Secretaria **Municipal** de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo, podendo ser utilizado em obras de requalificação e reestruturação urbana em convênios e parcerias com outras secretarias, órgãos e empresas públicas da Prefeitura Municipal de Porto Velho (RO).

CAPÍTULO V DAS MULTAS COMPENSATÓRIAS

Art. 11. Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de construção irregular, clandestina, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios:

I - Imóveis residenciais unifamiliares:

- a) Entre 75,01 m² (setenta e cinco metros quadrados) a 100,00 m² (cem metros quadrados), 35 (trinta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- b) Entre 100,01 m² a 150,00 m², 40 (quarenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- c) Entre 150,01 m² a 200,00 m², 45 (quarenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- d) Entre 200,01 m² a 250,00 m², 50 (cinquenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- e) Entre 250,01 m² a 300,00 m², 55 (cinquenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- f) Acima de 300,01 m², 60 (sessenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).

II - Imóveis residenciais multifamiliares por unidade habitacional:

- a) Até 150 m², 40 (quarenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- b) Entre 150,01 m² a 200,00 m², 45 (quarenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- c) Entre 200,01 m² a 250,00 m², 50 (cinquenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- d) Entre 250,01 m² a 300,00 m², 55 (cinquenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- e) Entre 300,01 m² a 350,00 m², 60 (sessenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- f) Acima de 350,01 m², 65 (sessenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).

III - Imóveis de uso não residencial:

- a) Até 150 m², 65 (sessenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- b) Entre 150,01 m² a 200,00 m², 70 (setenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- c) Entre 200,01 m² a 250,00 m², 75 (setenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- d) Entre 250,01 m² a 300,00 m², 80 (oitenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- e) Entre 300,01 m² a 350,00 m², 85 (oitenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- f) Acima de 350,01 m², 90 (noventa) Unidade Padrão Fiscal (UPF).

IV - Imóveis de uso misto (residencial mais comercial ou não residencial):

§ 1º valor fixado conforme o disposto no inciso I ou III deste artigo, dependendo do caso, para a parte residencial e comercial, sendo aplicado área residencial conforme inciso I e área comercial ou não residencial, conforme inciso III deste artigo.

§ 2º o produto da arrecadação da multa compensatória prevista neste artigo, será recolhida através de documento de arrecadação Guia Municipal de Pagamento, destinado ao Fundo de Habitação de Interesse Social.

§3º Fica isento do pagamento da multa compensatória, a construção residencial unifamiliar (unidade isolada) de até 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área total construída e\ou contribuinte que for isento do recolhimento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano nos termos da legislação tributária municipal.

§4º A isenção prevista no § 3º será solicitada em requerimento, e acompanhada dos elementos de prova do cumprimento das exigências necessárias para sua concessão.

§5º A base de cálculo da multa compensatória para as edificações irregulares e clandestinas (como definidas no artigo 1º desta Lei) será a área total da construção.

§6º As multas compensatórias poderão ser objeto de parcelamento em até 6 (seis) vezes.

§7º Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada através de Habite-se para Construção anterior, esta deverá ser informada no projeto arquitetônico com o respectivo número.

§8º As edificações públicas, pertencentes à União, Estado e Município, ficam isentas do pagamento das multas compensatórias previstas neste artigo.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Ocorrendo a paralisação do processo de regularização por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, por culpa do interessado, devidamente notificado, este será automaticamente arquivado.

§1º Após arquivamento, manifestando interesse na continuidade processual será cobrado do interessado taxa de desarquivamento e taxa de vistoria.

Art. 13. A Semur 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, acessibilidade estacionamento, e nos casos de interesse público.

Art. 14. 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 e aplicação de multa correspondente a 03 (três) vezes o valor da multa compensatória.

Art. 16. 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. 17. Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta Lei, após análise técnica, serão resolvidos pela Secretaria de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo, podendo ser solicitada a manifestação de outros órgãos da Administração, quando julgar necessário.

Art. 18. Visando a perfeita operacionalização desta Lei Complementar, e a padronização de procedimentos, a SEMUR - Secretaria de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo 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. 20. 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 urbanística vigente.

Art. 21. Fica instituído o dia 31 de dezembro de 2024 como prazo limite para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar.

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. 22. 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. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor, 30 (trinta) dias após a sua publicação, regulamentando-a o Poder Executivo no que se fizer necessário, e revogando-se as disposições em contrário.

Art. 24. Nas edificações relativas a exigência de acessibilidade, exceto edificações conforme o inciso XXX e estacionamento quando faticamente não possível adequação, será deliberado por comissão de análise a dispensa de exigência, desde que requerida e fundamentada pelo interessado.

Art. XX Obras embargadas...

Art. XX Fossas na calçada...

Art. XX Sacadas e Marquises...

Art. XX Falar sobre substituição de instrumentos jurídicos...

Obs. inserir um checklist de documentos a declaração da agevisa e de EIV em edificações de grande impacto na área de entorno.

Porto Velho, 14 de fevereiro de 2023.

Edemir Monteiro Brasil Neto

Secretário de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo – SEMUR

Gustavo Nobre de Azevedo

Secretário de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo – SEMUR

Luiz Duarte Freitas Junior

Procurador Geral do Município

Hildon de Lima Chaves

Prefeito Municipal