



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 10 DE AGOSTO DE 2023

1 No dia 10 do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três, às 08:50, 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 contou com os
 5 conselheiros, Adriano Medeiros Lopes/SEMUR, Antonio Lopes Balau Filho/CAU-RO e
 6 Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG, além do coordenador José Cantídio Pinto/SEMPOG.
 7 Também estavam presentes o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, Paulo
 8 Roberto Cattaneo; o Serviço Geológico Do Brasil – SGB/RO, Carlos Eduardo S. de Oliveira;
 9 o Secretário Executivo do Conselho Municipal da Cidade/CONCIDADE, Emanuel Pontes
 10 Meireles/SEMUR; na representação do Comitê Técnico de Habitação e Regularização
 11 Fundiária – CTHRF/CONCIDADE, Glaci Kern Hartmann/FECOMÉRCIO. Bem como,
 12 estiveram presentes os técnicos da prefeitura: Carlos Alexandre Souza/SEMPOG, Italo Isac
 13 Pinto Teixeira/SEMUR, Fernanda Oliveira Piccoli/SEMUR, e Hueliton Mendes
 14 Rodrigues/SEMFAZ. A conselheira Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG, realizou a leitura
 15 do edital de convocação contendo a ordem do dia, sendo as principais: Aprovação da ata de
 16 reunião anterior e Apreciação da Minuta de Lei Complementar que “dispõe sobre o programa
 17 de regularização de obras e construções irregulares e/ou clandestinas no município de Porto
 18 Velho, e dá outras providências”. Em seguida, foi aprovada à ata de reunião do dia
 19 20/07/2023. Posteriormente, foram contextualizadas as discussões deste Comitê de
 20 Planejamento sobre a Minuta de Lei do Programa de Regularização, explanando sobre as
 21 reuniões do dia 11/05/2023 e 20/07/2023. Apresentou-se as contribuições do CRECI e
 22 SEMTRAN enviadas via e-mail ao CTPGSU. No escopo do expediente, o CRECI sugeriu a
 23 criação de uma outorga para casos de imóveis antigos e consolidados que não contemplam ou
 24 são impossibilitados de contemplar vagas de garagem, a fim de possibilitar a regularização
 25 para essas ocasiões. Na oportunidade, a SEMTRAN encaminhou a Análise Técnica n.º
 26 016/DGPT/DMOP/SEMTRAN/2023 (e-DOC 841B813F) apensa ao Ofício N.º
 27 112/2023/ASTEC/SEMTRAN (e-DOC 2C936E9D), que dispõe de manifestação técnica
 28 favorável em manter o marco temporal da Lei Federal 13.465/2017, assim como, propôs
 29 correções em referências cruzadas da Lei de Padronização de Calçadas e sugeriu a aplicação
 30 de sanções em casos de impossibilidade de atendimento a exigência de vagas de
 31 estacionamento. Também, apresentou-se a resposta ao questionamento de reuniões anteriores,
 32 em relação a acessibilidade e o direito ao trabalho que são garantidos no art. 34 da Lei



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

33 brasileira de Inclusão n.º 13.146/2015. Em prosseguimento, foi iniciada a leitura da Minuta de
 34 Lei a partir da revisão realizada na reunião anterior (20/07/2023), o colegiado foi colocando
 35 suas pontuações e sugerindo alterações na redação. O documento com as modificações
 36 propostas está em anexo (explica-se que o texto em cor violeta corresponde ao item, palavras
 37 ou frases a serem adicionadas, enquanto o vermelho tachado ao item, palavras ou frases a
 38 serem retiradas). A conselheira Camila Fávero Loss Prestes retomou as discussões sobre o
 39 marco temporal regulatório, em que há uma linha de raciocínio que defende a data da Lei
 40 Federal 13.465/2017 e outra que se posicionou para ser vigente a partir da data de publicação
 41 da Lei. O colegiado sinalizou favorável a essa última linha de pensamento, questionando
 42 validade em aspectos jurídicos de manter como marco regulatório a Lei Federal 13.465/2017
 43 e ressaltando que a ideia de um programa de regularização é aplicar sanções mas também de
 44 instruir e incentivar que as construções ocorram de forma regular. O técnico Carlos Alexandre
 45 Souza/SEMPOG, propôs a criação de uma força tarefa com ampla divulgação nas mídias,
 46 convocando a população para regularização de edificações na cidade com uma metodologia
 47 adequada, com o objetivo de estabelecer aplicação efetiva desta Lei incluindo todas as partes
 48 da sociedade. O conselheiro Adriano Medeiros Lopes/SEMUR, sugeriu que essa nova
 49 legislação seja trabalhada similar ao Programa de Recuperação Fiscal – REFIS. Paulo Roberto
 50 Cattaneo/CRECI complementou que é possível desenvolver parcerias com o Conselho de
 51 Arquitetura e Urbanismo – CAU/RO e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia –
 52 CREA/RO, para reforçar a fiscalização ainda em fase de construção, além disso, estabelecer
 53 que as obras irregulares notificadas não sejam passíveis a aplicação dos benefícios desta Lei
 54 do Programa de Regularização de Edificações. Subsequentemente, no capítulo sobre multas
 55 compensatórias, foi pontuado que a quantidade de Unidade Padrão Fiscal (UPF) para as
 56 edificações acima de trezentos metros quadrados está em um valor abaixo e desproporcional,
 57 considerando que imóveis desse porte são de alto padrão e possuem custo elevado de
 58 construção, logo, nos incisos do art. 13 foi sugerida a redação de acrescentar 10 (dez) UPF's a
 59 cada 100 (cem) metros quadrados ou fração. Em relação a área para o cálculo da multa
 60 compensatória, a técnica Fernanda Oliveira Piccoli/SEMUR indicou que esta deverá ter como
 61 base a área total da construção computável conforme estabelecido no Código de Obras e
 62 Edificações do Município de Porto Velho. Relativo a isenção do pagamento das multas
 63 compensatórias, foi suprimido o parágrafo 8º (oitavo) pois o CTPGSU se posicionou
 64 contrário. O art. 14 (décimo quarto) que versa sobre “*A SEMUR poderá negar, em ato
 65 fundamentado, a regularização a qualquer edificação obra ou construção indevidamente
 66 executada [...]*” foi retirado, por se tratar de matéria já abordada ao longo da Lei conforme
 67 entendimento do colegiado. Em seguida, foi a discussão sobre o prazo para regularização, nos
 68 termos do art. 20 (vigésimo), consentiu-se em estabelecer data limite até 31 de dezembro de



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

69 2028, sob justificativa de acompanhar o mandato da Prefeitura de Porto Velho. Adiante,
 70 foram criados os seguintes dispositivos que dispõem: “*O Poder Executivo fica autorizado a*
 71 *regulamentar a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados de sua publicação.*” e
 72 *“Revogam-se as disposições em contrário.”*. Para dispor sobre edificações que invadem
 73 calçadas, foi acordada e redigida a redação “*Não são passíveis de regularização nos termos*
 74 *desta Lei, os imóveis que, no todo ou em parte, usurpem o logradouro público.*”. E para casos
 75 em que há projeção de edificação sobre o logradouro público, foi proposto o dispositivo “*Nas*
 76 *edificações que possuírem projeção sobre o logradouro público sendo utilizadas como*
 77 *sacadas, deverá ser regularizada somente a área de construção inserida até o limite do lote,*
 78 *visto que a área excedente é de propriedade do município, sendo a projeção objeto de análise*
 79 *para verificação quanto a possibilidade de permanecer em uso ou não. Parágrafo único. A*
 80 *projeção estando apta a permanecer em uso será objeto de cobrança anual por meio de taxa*
 81 *da concessão do espaço aéreo por parte do município.*”. Relacionado a essa última
 82 proposição, definiu-se que a SEMUR deveria fazer pesquisa relacionada as cidades que
 83 adotam essas práticas e encaminhar ao e-mail do Comitê de Planejamento. Após, o técnico
 84 Hueliton Mendes Rodrigues/SEMFAZ apresentou ao CTPGSU as contribuições e sugestões
 85 de sua Secretaria para a Minuta de Lei; dentre as colocações, a SEMFAZ se posicionou a
 86 favor de manter a redação vigente do artigo 278 da Lei Complementar nº 878 de 17 de
 87 dezembro de 2021, referente ao conteúdo do art. 10 da PLC que versa “*Fica alterado o artigo*
 88 *278 da Lei Complementar nº 878 de 17 de dezembro de 2021, o qual passa a ter a seguinte*
 89 *redação: [...]*”. Registra-se que, ao final não havia quórum suficiente para elaboração dos
 90 encaminhamentos. Direcionou-se para a finalização da reunião, a conselheira Camila Fávero
 91 Loss Prestes/SEMPOG agradeceu a participação de todos.

92 Eu, Camila Fávero Loss Prestes, atuo e lavro esta ata. Porto Velho, 10 de agosto de 2023.

93 Data de aprovação da ata, 14 de setembro de 2023.



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

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

Dispõe sobre o programa de regularização de ~~Obras e Construções Irregulares ou Clandestinas~~ Edificações 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 a 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:



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

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.

Parágrafo único. As coberturas referidas nos incisos IV e V 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.**



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

~~§ 2º~~ **Art. 3º** Para fins de comprovação da data de existência e/ou conclusão, da edificação a ser regularizada, poderão ser aceitos **documentos anteriores até a data de publicação desta lei:**

- 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 a 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;~~
- VII – Outros documentos resultantes de solicitações feitas à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;
- VIII – 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. 4º Não são passíveis de regularização nos termos desta Lei Complementar as **edificações obras e construções:**



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

- 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 edificações** 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;



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

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.

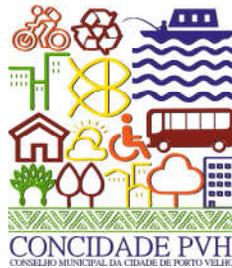
CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 5º 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).



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

PARÁGRAFO ÚNICO. 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.

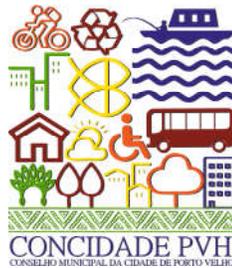
Art. 6º A regularização das **edificações construções** sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos reais, de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos onde a motivação da ação seja justamente a ausência de 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 Demolitório, 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.7º 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 parcela-



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

das, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Art. 8º 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 late-



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

rais 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 Certificado de Conclusão de Obra, caso a edificação seja passível de licenciamento ambiental;

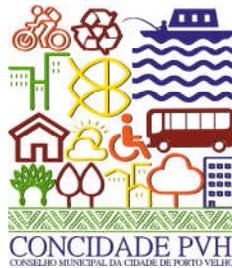
XII – ~~Pré-Análise Técnica acompanhada de uma via do Projeto carimbado e aprovado, bem como o~~ Termo de Recebimento Definitivo (TRD) emitido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – SEMTRAN, conforme enquadramento da edificação contida na Lei de Pólo Gerador de Tráfego para edificações 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 contida na Lei de Padronização de Calçadas ~~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.



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

XVI – 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;

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

XIX – Declaração de Agevisa ou vigilância sanitária (**utilizar redação do checklist do licença de obras – site SEMUR**).

§ 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.



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

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

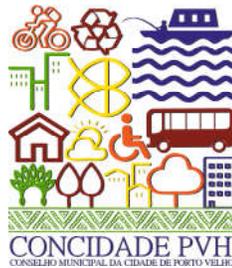
§ 6º O proprietário e o Responsável Técnico pela edificação são responsáveis civil e criminalmente pela veracidade e idoneidade das informações e documentos apresentados à Prefeitura de Porto Velho, para a satisfação dos requisitos elencados nesta Lei.

~~§ 7º Outros documentos poderão ser solicitados pelo Departamento de Licenciamento para complementar a análise do pedido, devidamente justificado.~~

Art. 9º. 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 de eadencial, 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.~~



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

§ 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 – SEMFAZ de Porto Velho.

Art. 10 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.

Manifestação do comitê de planejamento:

Conteúdo do art. 10, deve ser avaliado pela Procuradoria Geral do Município – PGM, visto que há jurisprudência pacífica sobre vedação da utilização de meio indireto de coerção para fins de pagamento de tributos – súmulas 70, 323 e 547 do STF.

Manifestação da SEMFAZ:

Importa ressaltar que em reunião, a SEMFAZ manifestou-se para a manutenção do que está no Código Tributário Municipal, e frisou ainda que o referido Código é uma lei geral, e que se houver este indicativo neste Programa de Regularização de Edificações, haverá mudanças para todos os casos.

Art. 11. 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.



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

§ 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 MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – FMHIS

~~Art. 12. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS receberá Todos~~ os valores correspondentes às multas compensatórias decorrentes das regularizações previstas na presente Lei ~~serão destinados ao Fundo Municipal Habitação de Interesse Social – FMHIS.~~



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

~~§ 1º Os recursos do Fundo Municipal 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. 13. Para obter os benefícios desta Lei Complementar, relacionados com a regularização de ~~edificações 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~~ e um centímetro quadrados) a 100,00 m² (cem metros quadrados), 35 (trinta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- b) Entre 100,01 m² (cem metros e um centímetro quadrados) a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), 40 (quarenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- c) Entre 150,01 m² (cento e cinquenta metros e um centímetro quadrados) a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), 45 (quarenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- d) Entre 200,01 m² (duzentos metros e um centímetro quadrados) a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 50 (cinquenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- e) Entre 250,01 m² (duzentos e cinquenta metros e um centímetro quadrados) a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), 55 (cinquenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- f) A partir ~~Acima~~ de 300,01 m² (trezentos metros e um centímetro quadrados), 60 (sessenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF) e a cada 100 m² ou fração acrescenta-se 10 Unidade Padrão Fiscal (UPF).



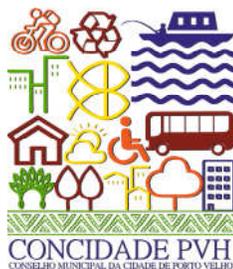
Conselho Municipal da Cidade Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano

II - Imóveis residenciais multifamiliares por unidade habitacional:

- a) Até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), 40 (quarenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- b) Entre 150,01 m² (cento e cinquenta metros e um centímetro quadrados) a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), 45 (quarenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- c) Entre 200,01 m² (duzentos metros e um centímetro quadrados) a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 50 (cinquenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- d) Entre 250,01 m² (duzentos e cinquenta metros e um centímetro quadrados) a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), 55 (cinquenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- e) Entre 300,01 m² (trezentos metros e um centímetro quadrados) a 350,00 m² (trezentos metros quadrados), 60 (sessenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- f) A partir **Acima** de 350,01 m² (trezentos e cinquenta metros e um centímetro quadrados), 65 (sessenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF) e a cada 100 m² ou fração acrescenta-se 10 Unidade Padrão Fiscal (UPF).

III - Imóveis de uso não residencial:

- a) Até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), 65 (sessenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- b) Entre 150,01 m² (cento e cinquenta metros e um centímetro quadrados) a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), 70 (setenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- c) Entre 200,01 m² (duzentos metros e um centímetro quadrados) a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 75 (setenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- d) Entre 250,01 m² (duzentos e cinquenta metros e um centímetro quadrados) a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), 80 (oitenta) Unidade Padrão Fiscal (UPF).
- e) Entre 300,01 m² (trezentos metros e um centímetro quadrados) a 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), 85 (oitenta e cinco) Unidade Padrão Fiscal (UPF).



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

f) A partir ~~Acima~~ de 350,01 m² (trezentos e cinquenta metros e um centímetro quadrados), 90 (noventa) Unidade Padrão Fiscal (UPF) e a cada 100 m² ou fração acrescenta-se 10 Unidade Padrão Fiscal (UPF).

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

§ 1º O valor ~~fixado~~ aplicado será calculado proporcionalmente aos usos conforme o disposto nos incisos I, II e ~~ou III~~ deste artigo, ~~dependendo do caso, para a parte residencial e comercial, sendo aplicado área residencial conforme inciso I ou II 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 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área total construída e/ou contribuinte que for isento do recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU 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 **computável conforme estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município de Porto Velho.**



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

§ 6º As multas compensatórias poderão ser objeto de parcelamento em até 6 (seis) vezes, com prestações mensais e sucessivas, e nos casos de seu inadimplemento deverão ser observadas as condições estabelecidas no Código Tributário e de Rendas do Município.

§ 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. 14. 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 definitivamente.

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

~~Art. 14. A SEMUR poderá negar, em ato fundamentado, a regularização a qualquer edificação obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões e afronta às 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. 15. 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~~



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

~~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 ~~úteis~~ ~~corridos~~, sob pena de nulidade da regularização da edificação e aplicação de multa correspondente a 03 (três) vezes o valor da multa compensatória ~~correspondente~~.

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 pelo ~~órgão municipal competente pela regularização~~ ~~Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo—SEMUR~~, 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, ~~órgão municipal competente pela regularização~~ ~~Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo—SEMUR~~ 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 urbanística vigente.



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

Art. 20. Fica instituído o dia 31 de dezembro de ~~2028~~ 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. 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. 21. O Poder Executivo fica autorizado a regulamentar a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados de sua publicação.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor, na data de ~~30 (trinta) dias após a~~ sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 24. Nas edificações relativas a exigência de acessibilidade, exceto edificações conforme o inciso do Inciso VI do art. 2º ~~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. 25. No caso de impossibilidade de atendimento de exigência de vagas de estacionamento, quando o polo gerador de tráfego não atender as vagas e condições exigidas pela legislação pertinente, será estabelecida restrição de uso para a edificação e:



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

I – Dispensa de exigência para os polos geradores que oferecerem 50% (cinquenta por cento) ou mais das vagas devidas;

II – Recolhimento para o Fundo Municipal de Trânsito do valor de 1% (um por cento) do valor da obra, para os polos geradores que apresentarem menos de 50% (cinquenta por cento) das vagas devidas ou nenhuma vaga.

Art. 25. Não são passíveis de regularização nos termos desta Lei, os imóveis que, no todo ou em parte, usurpem o logradouro público.

Art. XX Nas edificações que possuem projeção sobre o logradouro público sendo utilizadas como sacadas, deverá ser regularizada somente a área de construção inserida até o limite do lote, visto que a área excedente é de propriedade do município, sendo a projeção objeto de análise para verificação quanto a possibilidade de permanecer em uso ou não.

Parágrafo único. A projeção estando apta a permanecer em uso será objeto de cobrança anual por meio de taxa XXX da concessão do espaço aéreo por parte do município.

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



Assinado por **Camila Fávero Loss Prestes** - Gerente da Divisão de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor - Em: 14/09/2023,
14:08:04