



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 14 DE SETEMBRO DE 2023

1 No dia quatorze do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, às 09:17 (nove horas e
2 dezessete minutos), de forma presencial, na Sala de Situação da Secretaria Municipal de
3 Planejamento, Orçamento e Gestão (SEMPOG), foi iniciada a reunião ordinária do Comitê
4 Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano (CTPGSU), pela conselheira Camila
5 Fávero Loss Prestes. O quórum contou com os conselheiros, Adriano Medeiros
6 Lopes/SEMUR, Antonio Lopes Balau Filho/CAU-RO, Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG
7 e José Denivaldo Santos Oliveira/CMP/RO. Também estavam presentes o Conselho Regional
8 de Corretores de Imóveis – CRECI, pelo Sr. Paulo Roberto Cattaneo; na representação do
9 Comitê Técnico de Habitação e Regularização Fundiária – CTHRF/CONCIDADE, Glaci
10 Kern Hartmann/FECOMÉRCIO; na representação da União Estadual por Moradia Popular –
11 UEMP, esteve presente Hilda Monteiro de Azevedo, bem como, estiveram presentes os
12 técnicos da prefeitura: Italo Isac Pinto Teixeira/SEMUR, Hueliton Mendes
13 Rodrigues/SEMFAZ e Israel Brasil Ribeiro/SEMA. A conselheira Camila Fávero Loss
14 Prestes/SEMPOG, realizou a leitura do edital de convocação contendo a ordem do dia, sendo
15 as principais: Aprovação da ata de reunião anterior e apreciação da Minuta de Lei
16 Complementar que *“dispõe sobre o programa de regularização edificações no município de
17 Porto Velho, e dá outras providências”*. Em seguida, foi aprovada à ata de reunião do dia
18 10/08/2023. Posteriormente, feita uma leitura dinâmica da Minuta de Lei a partir da revisão e
19 discussões realizadas na reunião anterior (10/08/2023), o colegiado propôs correção da
20 ementa da minuta de Lei, ficando com a seguinte redação: *“Dispõe sobre o programa de
21 regularização edificações no Município de Porto Velho, e dá outras providências”*. O
22 documento com as modificações propostas está em anexo (explica-se que o texto em cor
23 violeta corresponde ao item, palavras ou frases a serem adicionadas, enquanto o vermelho
24 tachado ao item, palavras ou frases a serem retiradas). Em seguida, foram contextualizadas as
25 discussões deste Comitê de Planejamento sobre a minuta de Lei, explanando sobre a pauta
26 pendente da reunião do dia 10/08/2023 que remete aos casos em que há projeção de
27 edificação sobre o logradouro público. A SEMUR apresentou referências de legislações de
28 Brasília e Curitiba como contribuição para as discussões e deliberações do Comitê. Em
29 seguida, a SEMA apresentou os documentos que são necessários para a regularização
30 ambiental, presente no Art. 21 da Resolução COMDEMA nº 09 de 22/05/2023, havendo
31 ainda sugestões do colegiado referentes a alterações na Resolução. Porém em relação à
32 minuta de Lei em discussão, foi reescrito novamente o Art. 8, inciso XI, que ficou com a



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

33 seguinte redação: “Regularização de Licença de Obras, caso a edificação seja passível de
34 licenciamento ambiental”. Segundo o representante da SEMA, a apresentação deste
35 documento seria suficiente para o licenciamento ambiental. A conselheira Camila Fávero
36 Loss Prestes retomou as discussões sobre os casos em que há projeção de edificação sobre o
37 logradouro público onde ocorreram debates acerca das possibilidades cabíveis nesse caso para
38 a regularização da edificação. O colegiado concluiu na utilização do instrumento “concessão
39 de uso do espaço aéreo do logradouro público” desde que atenda aos critérios estabelecidos na
40 reunião, tendo sido adicionado à Minuta de Lei o Capítulo V “DA REGULARIZAÇÃO DE
41 PROJEÇÃO SOBRE O LOGRADOURO PÚBLICO” para tratar do assunto na referida Lei.
42 Relacionado a essa última linha de pensamento, o colegiado propôs que as obras que
43 apresentem essa particularidade no Habite-se da edificação devem conter a indicação da área
44 da edificação regularizada e a área em concessão. Nesse sentido houve o questionamento
45 quanto à validação pelos Cartórios para a inserção na Certidão de Inteiro Teor do Imóvel
46 dessas informações, ficando como pauta pendente para próxima reunião obter um retorno
47 quanto a posição dos Cartórios a partir da Associação dos Registradores de Imóveis de
48 Rondônia - ARIRON. Dando continuidade deu-se início a escrita do Capítulo V na Minuta de
49 Lei Complementar de Regularização, com a seguinte redação: “ Art. 13. A regularização de
50 ocupação de área pública por meio de projeção sobre o logradouro público com utilização
51 de sacadas e varandas fica condicionada à segurança da edificação, às limitações dos
52 equipamentos e das redes de serviços públicos observados os parâmetros definidos nesta Lei
53 Complementar, sempre priorizados os interesses públicos e coletivos no uso da área.” Dentro
54 do Art. 13 foram incluídos dois parágrafos com a seguinte redação: “§ 1º A regularização de
55 ocupação de área pública de que trata este artigo será conferida por meio de concessão de
56 uso do espaço aéreo de projeção sobre o logradouro público, com a respectiva cobrança
57 anual da referida concessão; § 2º A concessão de uso do espaço aéreo de projeção sobre o
58 logradouro público poderá ser revista por interesse do Município a qualquer tempo.”, onde
59 ficou decidido pelo colegiado, entre outras informações, que a concessão de uso poderia ser
60 revista conforme o interesse do Município, em seguida foram incluídos mais dois artigos com
61 as informações: “Art. 14. Os critérios para a regularização da ocupação do espaço aéreo
62 por sacadas e varandas, obedecerão, no mínimo, ao seguinte: I – Localizar-se nos
63 pavimentos acima do térreo; II – Possuir guarda-corpo ou jardineira, com altura máxima de
64 um metro e vinte centímetros; III – Não invadir faixa de segurança exigida para redes de
65 transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da
66 concessionária; IV – Não poderá, em nenhuma hipótese, exceder a dois metros, medidos a
67 partir dos limites do lote registrados em cartórios; Art. 14. Na emissão do Habite-se de
68 edificações de que trata este Capítulo, conterà as áreas particulares regularizadas bem como



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

69 *aquelas de concessão de uso de espaço aéreo do logradouro público.*”. O inciso III do Art.
70 13 foi inserido após discussão do Comitê quanto aos riscos relacionados com a proximidade
71 das sacadas e varandas das redes de transmissão de energia elétrica, concluindo que a
72 anuência da concessionária seria necessária para estes casos, portanto foi adicionado ao Art.
73 8, o inciso XX a seguinte redação: “*Anuência da concessionária de energia elétrica, nos*
74 *casos de imóveis com sacadas e varandas sobre o logradouro público.*” Ainda foram
75 abordados assuntos gerais como a regularização das calçadas, tanto no desnível de altura
76 como no comprimento das mesmas. Outro ponto levantado pelo Comitê foi quanto a
77 desburocratização do licenciamento ambiental para a regularização de obras, sendo possível
78 evitar o retrabalho através da compatibilização dos documentos envolvidos entre SEMUR e
79 SEMA. Ficou como ponto pendente a análise do Código Tributário do Município de Porto
80 Velho, instituído pela Lei Complementar nº 878, de 17 de dezembro de 2021, referente a taxa
81 a ser aplicada para a concessão de uso do espaço aéreo do logradouro público, o qual será
82 pontuado no Relatório Técnico como necessidade do Município aprofundar análise sobre esse
83 tributo e ser inserido no Código Tributário do Município. O conselheiro José Denivaldo
84 Santos Oliveira levantou a pauta “poluição visual” sendo decidido pelos membros do Comitê
85 presentes que essa pauta seria discutida em reunião posterior. Relacionada a essa última
86 afirmação, os membros presentes optaram por realizar uma reunião extraordinária no dia
87 28/09/2023 às 8:30 (oito horas e trinta minutos) na sala de situação da SEMPOG a fim de
88 solucionar os pontos que ficaram pendentes e finalizar o Relatório Técnico do Comitê. Ficou
89 ainda definido que além dos conselheiros, os técnicos que estiveram presentes nas discussões
90 também assinarão o documento. Direcionou-se para a finalização da reunião às 12:34h, a
91 conselheira Camila Fávero Loss Prestes/SEMPOG agradeceu a participação de todos

92 Eu, Maira Uiatane Barbosa Gorayeb, _____, atuo e lavro esta
93 ata. Porto Velho, 14 de setembro de 2023.

94 Data de aprovação da ata, 28 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 PROCIE~~, 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 – Comproventes 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;



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

- 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. 5º A legitimidade para propor a regularização de ~~edificação e construção irregular e/ou clandestina~~, será:

- I – Do proprietário ou promissário comprador;
- II – Do legítimo possuidor;



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

III – Do representante legal dos legitimados nos incisos I e II, desde que devidamente constituído para este fim, observadas as formalidades legais (procuração).

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.



Conselho Municipal da Cidade

Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano

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 parceladas, 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;



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

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 – Regularização de Licença de Obras, 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;



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

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.

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~~).

XX – Anuência da concessionária de energia elétrica, nos casos de imóveis com sacadas e varandas sobre o logradouro público.

§ 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.



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

§º 4º O Laudo Técnico deverá ter caráter conclusivo claramente expresso 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.

§ 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.~~



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

~~§ 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 eidência 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 – 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.



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

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.

§ 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.~~



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

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.~~

~~§ 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

DA REGULARIZAÇÃO DE PROJEÇÃO SOBRE O LOGRADOURO PÚBLICO

Art. 13. A regularização de ocupação de área pública por meio de **projeção sobre o logradouro público com utilização de sacadas e varandas** fica condicionada à segurança da edificação, às limitações dos equipamentos e das redes de serviços públicos observados os parâmetros definidos nesta Lei Complementar, sempre priorizados os interesses públicos e coletivos no uso da área.

§ 1º A regularização de ocupação de área pública de que trata este artigo será conferida por meio de concessão de uso **do espaço aéreo de projeção sobre o logradouro público**, com a respectiva cobrança anual da referida concessão.

§ 2º A concessão de uso do **espaço aéreo de projeção sobre o logradouro público** poderá ser revista por interesse do Município a qualquer tempo.



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

Art. 14. Os critérios para a regularização da ocupação do espaço aéreo por sacadas e varandas, obedecerão, no mínimo, ao seguinte:

- I – Localizar-se nos pavimentos acima do terreno;
- II – Possuir guarda-corpo ou jardineira, com altura máxima de um metro e vinte centímetros;
- IV – Não invadir faixa de segurança exigida para redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da concessionária;
- V – Não poderá, em nenhuma hipótese, exceder a dois metros, medidos a partir dos limites do lote registrados em cartórios.

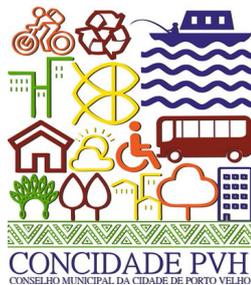
Art. 15. Na emissão do Habite-se de edificações de que trata este Capítulo, conterà as áreas particulares regularizadas bem como aquelas de concessão de uso de espaço aéreo do logradouro público.

CAPÍTULO VI DAS MULTAS COMPENSATÓRIAS

Art. 16. 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).



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

- 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).

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).



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

- 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).
- 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.



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

§ 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.**

§ 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. 17. 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.~~



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

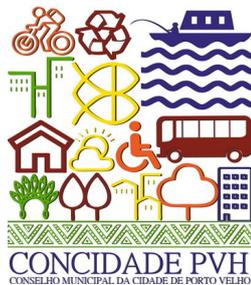
~~Art. 14. A SEMUR poderá negar, em ato fundamentado, a regularização a qualquer edificação obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões e afronta às normas urbanísticas, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, saneamento básico, bem como afete as condições de trânsito, acessibilidade, estacionamento, e nos casos de interesse público.~~

Art. 18. 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 ~~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. 19. 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. 20. 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.~~



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

Art. 21. 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. 22. 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. 23. 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. 24. O Poder Executivo fica autorizado a regulamentar a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados de sua publicação.



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

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor, na data de ~~30 (trinta) dias após a~~ sua publicação.

Art. 26. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 27. 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. 28. 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:

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

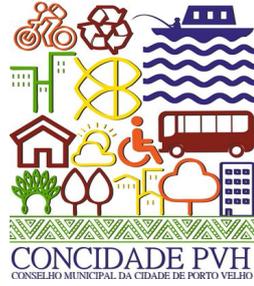
Porto Velho, 14 de fevereiro de 2023.

Edemir Monteiro Brasil Neto

Secretário de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo – SEMUR

Gustavo Nobre de Azevedo

Secretário de Regularização Fundiária Habitação e Urbanismo – SEMUR



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

Luiz Duarte Freitas Junior
Procurador Geral do Município

Hildon de Lima Chaves
Prefeito Municipal