



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI MUNICIPAL Nº 379/2012, de 27/09/2012.**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE  
CONSTRUÇÕES IRREGULARES NA FORMA QUE  
ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º- Fica o Município de São Francisco de Itabapoana, através do Chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações irregulares iniciadas e/ou executadas anteriormente à data de publicação da presente Lei Complementar, e expedir alvará de regularização para as edificações (residenciais, comerciais e/ou industriais, institucionais e outras), que tenham sido construídas, concluídas ou não e ou em uso de maneira desconforme com a Lei Municipal n. 154/2003 (Código Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação), Lei Municipal 122/2002 (Código Municipal de Obras) e Lei Complementar m. 01/2006, com suas modificações posteriores, devendo tais edificações atender aos seguintes requisitos:

Art. 2º. São passíveis de regularização somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

- I – recuos;
- II – afastamentos; e
- III – edificação acima dos 80% de área construída;
- IV – edículas que não comprometam a estrutura.

Parágrafo único: Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial, com firma reconhecida confirmando a autenticidade, dos vizinhos lindeiros e/ou sucessores e futuros compradores acordando que não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação existente.

Art. 3 . Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as edificações que:

- I–Apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei Complementar;
- II – Que estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;
- III – Que estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linha de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição; e
- IV – que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

Parágrafo Primeiro: Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

Parágrafo Segundo: As características construtivas de que trata o § 1º deste artigo serão determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área, do quadro efetivo de servidores do Município ou na sua ausência por outro nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 4º. A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

- I - requerimento do interessado contendo:
  - a) qualificação do requerente e localização da construção irregular; e
  - b) solicitação de vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada;
- II - cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município, quando houver;
- III - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou concluída anteriormente à vigência da presente Lei Complementar, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória para os casos de obras em execução;
- IV - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;
- V - cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, tais como matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis e/ou Compromisso ou Promessa de Compra, Venda ou Cessão com a devida anuência do proprietário;
- VI - Certidão Negativa de tributos Municipais relativo ao imóvel;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VIII - projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a) planta de situação;
- b) planta de localização constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) para edificações que não sejam unifamiliares, dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- e) planta de telhados (coberturas).

IX - comprovante dos seguintes recolhimentos:

- a) taxa de expediente, relativa à solicitação de análise e aprovação do projeto;
- b) taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras;
- c) comprovante de recolhimento da multa correspondente à regularização da obra, a ser apresentado à Secretaria da Administração, Finanças e Planejamento antes da data de emissão do alvará de regularização; e
- d) certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;

Art. 5º. Para obtenção dos benefícios de que trata o art. 1º, os interessados deverão, além de recolhimentos de taxas, multas e demais emolumentos à Municipalidade, apresentar, no ato da solicitação de regularização, os seguintes documentos do imóvel:

- I. cópia do título de propriedade do imóvel;
- II. certidão negativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- III. 4 (quatro) jogos do projeto completo e memoriais descritivos;
- IV. RRT. ( Responsabilidade Técnica) devidamente quitada, devendo o responsável técnico estar obrigatoriamente cadastrado perante a Prefeitura do Município de São Francisco de Itabapoana-RJ;
- V. laudo circunstanciado do imóvel, atestando sua segurança e salubridade, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico.

Art. 6º. A regularização de área edificada de uso exclusivamente residencial de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) sem estrutura especial, dar-se-á mediante processo simplificado, devendo o requerente apresentar tão-somente os seguintes documentos:

- I. requerimento de regularização;
- II. cópia do carnê do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- III. 2 (duas) vias de planta simplificada, demarcando a área construída a ser regularizada e a existente regular se houver; e
- IV. cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel (escritura, compromisso ou promessa de venda, compra ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, etc.).

Parágrafo único. Os imóveis descritos no caput deste artigo ficam isentos da taxa de regularização, bem como do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, devendo, porém, ser recolhida a taxa de expediente no ato de protocolo do pedido de regularização.

Art. 7º. Aos imóveis cuja área edificada a regularizar ultrapasse 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) será aplicada uma sobre taxa no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado sobre a área excedente.

Art. 8º. As edificações destinadas ao uso industrial poderão gozar dos benefícios desta Lei Complementar, desde que atendam às demais exigências da legislação estadual e federal pertinentes à matéria.

Art. 9º. A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica reconhecimento, por parte da Municipalidade, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas e parcelas, ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo, bem como de outras irregularidades que por ventura ocorram.

Art. 10º. As edificações que tenham sido erguidas sem a observância dos recuos frontais mínimos estabelecidos pela legislação poderão ser regularizadas perante a Municipalidade, desde que seus legítimos proprietários renunciem, expressamente, em favor da Municipalidade, a qualquer pretensão de indenização em decorrência de tal desconformidade no caso de desapropriação para fins de alargamento de via pública, renúncia esta que deverá constar do projeto apresentado para regularização e também do respectivo alvará a ser expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 11º. O prazo para que os interessados requeiram os benefícios desta Lei Complementar termina em 01 de Dezembro de 2012.

Art. 12º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, em todos os seus termos, revogando as disposições em contrário.

São Francisco de Itabapoana - RJ, 27 de setembro de 2012.

**FREDERICO BARBOSA LEMOS**

- PREFEITO -

**PUBLICADA EM 11/10/2012**

A legislação digitalizada não substitui os originais publicados e arquivados na Prefeitura Municipal.