

## LEI COMPLEMENTAR Nº

### ESTABELECE CRITÉRIOS PARA A REGULARIZAÇÃO e COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA DE EDIFICAÇÕES EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO URBANA

#### Capítulo I DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

**Art. 1º** A presente Lei Complementar estabelece critérios voltados à análise e aprovação de edificações que estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal vigente.

**Art. 2º** As edificações a serem regularizadas deverão abrigar usos adequados ao zoneamento vigente.

#### Capítulo II REGULARIZAÇÃO COM COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 3º** O requerimento para o processo de regularização deverá ser instruído com:

I – comprovação de que a edificação foi construída antes de 31 de dezembro de 2014, podendo ser apresentado um dos seguintes documentos:

- a) carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) plantas aerofotogramétricas;
- c) imagens de satélite;
- d) fotos ou outros documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem.

II - documento de responsabilidade técnica (ART ou RRT) emitido por profissional legalmente habilitado;

III - projetos da edificação com a descrição das irregularidades existentes e a sua respectiva metragem;

IV - outras questões técnicas que o profissional julgar pertinentes.

**Art. 4º** As irregularidades que podem ser sanadas por esta lei são:

- I - taxa de ocupação;
- II - coeficiente de aproveitamento;
- III - recuo frontal, lateral, de fundos e entre edificações;
- IV - altura da edificação;
- V - Piso a piso menor que 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- VI – instalação sanitária separada por sexo;

VII - área permeável;

VIII - área destinada a equipamentos para lazer e/ou recreação;

IX - vagas de bicicleta, automóvel ou multifuncional e sua respectiva área de manobra;

X – compartimentos de permanência prolongada, determinados no Código de Edificação, sem abertura para o exterior;

§ 1º. Será tolerada a regularização de edificações:

a) Com abertura na divisa ou com menos de 1,5m (um metro e meio) desta, resguardado o direito de vizinhança estabelecido no art. 1.302 e Parágrafo Único do Código Civil;

b) Com uso não residencial abaixo da cota de enchente 10 (dez) metros;

### Capítulo III CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 5º** A compensação urbanística será calculada pela fórmula:

$$VC = A \times VR \times IC \times ZF$$

Onde:

VC = Valor da compensação;

A = Área em desacordo com a legislação;

VR = Valor de Referência – igual a R\$ 998,19 (novecentos e noventa e oito reais e dezenove centavos);

IC = Índice de Compensação, conforme determinado no Anexo I, que faz parte integrante desta lei complementar;

ZF = Zona Fiscal: o coeficiente de multiplicação será definido pela zona fiscal de localização do imóvel, sendo:

$$ZF 1 = 1,5$$

$$ZF 2 = 1,0$$

$$ZF 3 = 0,8$$

$$ZF 4 = 0,5$$

§ 1º. O Valor de Referência será atualizado por ato do chefe do poder executivo na mesma data e pelo mesmo índice aplicado aos demais preços e tributos municipais.

§ 2º. A Zona Fiscal, definida no Código Tributário Municipal, é informada no carnê do IPTU ou no cadastro do imóvel.

**Art. 6º** A compensação urbanística incidirá sobre as áreas que estiverem em desacordo com os itens apresentados no artigo 4º e utilizarão o índice de compensação conforme determinado no Anexo I.

**Art. 7º** Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação vigente, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística incida sobre a área total das irregularidades.

#### Capítulo IV DO PAGAMENTO

**Art. 8º** O valor auferido como compensação urbanística poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, desde que cada parcela seja de no mínimo R\$25,00 (vinte e cinco reais) para pessoa física e R\$50,00 (cinquenta reais) para pessoa jurídica.

§1º. Ao valor parcelado deverá ser aplicado juro simples de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor.

§2º. O não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou não, implicará no cancelamento do parcelamento com a imediata inscrição em dívida ativa do saldo remanescente.

§3º. É facultado ao contribuinte antecipar parcial ou totalmente o valor de parcelas vincendas com o abatimento dos juros.

§4º. O Alvará de construção somente poderá ser retirado após o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento de Débito Não Tributário.

#### Capítulo V DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 9º** Os valores auferidos serão destinados a uma conta especial específica, administrado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDUR, a ser utilizado:

I – em projetos e programas voltados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;

II - aparelhamento dos órgãos ligados ao planejamento urbano, análise de projetos e fiscalização de obras;

III – capacitação dos profissionais do município ligados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;

IV - capacitação da comunidade quanto à aplicação das legislações vigentes;

V – material de divulgação da legislação vigente;

#### Capítulo IV DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 10** A regularização das edificações pelo Programa "More Legal", previsto na Lei Complementar nº 295, de 08 de novembro de 2000, deverão seguir os critérios aplicados nesta Lei Complementar.

**Art. 11** Os pedidos de regularização de edificações com fundamento nesta Lei Complementar não isenta o proprietário do pagamento de tributos, preço público e outras obrigações legais incidentes sobre o imóvel.

**Art. 12** Esta lei não isenta o proprietário do imóvel do pagamento de eventuais multas emitidas em razão de irregularidades constatadas na edificação.

**Art. 13** Ficam isentas da Compensação Urbanística:

I - as Edificações de Interesse Cultural;

II – o proprietário de imóvel que comprove sua incapacidade financeira, atestado pelo órgão municipal responsável, através de parecer socioeconômico.

**Revogar a Lei Complementar 1024/2015 e os Decretos 10.905 E 10.996/2016**