



LEI Nº 2.305, DE 10 DE SETEMBRO DE 2020.

“Dispõe sobre a aprovação de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente legalizada, existentes no Município de Espigão do Oeste, para fins de concessão do "habite-se", e dá outras providências”.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE**, estado de Rondônia, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 10, inciso IX, artigo 60, inciso IV e artigo 95, todos da Lei Orgânica do Município; c/c o artigo 182, da Constituição Federal, e Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte **LEI**:

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre estabelecimento de normas e condições para aprovação de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente legalizada, existentes no Município de Espigão do Oeste, podendo ser aprovadas para fins de concessão do "habite-se", na forma da presente Lei.

I - Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificação executada em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura.

II - Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificação executada sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura.

III - Considera-se não adequada a construção para atividade originalmente legalizada aquela cujo uso difere do inicialmente aprovado.

IV – Considera-se edificação concluída aquela em que a área, objeto da regularização, esteja com, no mínimo, os seguintes itens executados: fechamentos, contra piso, instalações hidros sanitárias, instalações elétricas, esquadrias instaladas e cobertura finalizada.

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Constituem casos de interesse coletivo, portanto insusceptíveis de legalização, a construção:

I - Situada em áreas “*non edificandi*” de uso comum e de faixa de proteção das marginais de rios, lagoas ou congêneres;

II - Situada em áreas de preservação permanente ambiental e histórica;

III - Que esteja edificada em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes.

Art. 3º. A legitimidade para propor a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada será:

I - Do proprietário ou promissário comprador;

II - Do legítimo possuidor;

III - Do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

Parágrafo único. A regularização prevista nesta Lei, enquadra as construções comprovadamente existentes até a data da publicação da presente lei.

Art. 4º. A legalização das construções sobre as quais haja questionamento na justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada a decisão final da Ação respectiva.



Art. 5º. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que as edificações tenham condições mínimas de higiene, segurança, uso, estabilidade, acessibilidade e habitabilidade.

Capítulo II DA REGULARIZAÇÃO

Art. 6º. Para efeitos desta Lei, somente será admitida a regularização de edificações que estejam dentro dos requisitos de uso permitido pela legislação do uso e ocupação de solo, observados os seguintes requisitos mínimos:

I – A taxa de ocupação máxima para construções residenciais será de 90% (noventa por cento);

II - A taxa de ocupação máxima para construções comerciais será de 100% (cem por cento);

III – A taxa de ocupação máxima para construções para obras mistas (residenciais e comerciais) será de 100% (cem por cento);

IV – Nas construções residenciais, comerciais e/ou industriais, a distância mínima das aberturas para as divisas deverá ser de 0,70m (setenta centímetros), dentro da qual deverá estar a captação das águas pluviais;

V – Ficam dispensados os recuos para edificações residenciais;

VI – Será permitida a regularização de 02 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, bem como isoladas, com até 03 (três) pavimentos acima do térreo, no mesmo terreno;

VIII - Será permitida a regularização de edificações compostas por apenas dois cômodos (dormitório e banheiro);

IX - Para ambientes de permanência transitória como depósitos, banheiros e despensas, será admitida apenas ventilação mecânica;

X - Para os ambientes de permanência prolongada é obrigatório a existência de iluminação e ventilação natural;

VIII – As construções deverão ter o pé direito interno de no mínimo 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

IX – Compostas de ambientes/cômodos (residencial/comercial) que não atendam à área mínima exigida pelo código de obras.

§ 1º Para os fins do disposto no inciso IV deste artigo, compreende-se como aberturas, para os efeitos deste inciso, as janelas, portas, elementos vazados, tijolos de vidro, telas, gradil ou afins.

§ 2º. A Prefeitura Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso da edificação.

Art. 7º. Dependerá de prévia anuência ou autorização do setor responsável competente, assim como de declaração prévia da viabilidade da construção, a regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo:

I – Construídas em áreas tombadas, em seu perímetro ou no seu raio envoltório;

II - Construídas em áreas preservadas;

III – Localizadas em área de proteção dos mananciais;

IV – Situadas dentro do cone das áreas restritas, tais como ao redor de aeroportos;

V – Localizadas em áreas destinadas à atividade institucional ou enquadradas como de uso especial, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo;

VI - Situadas nas áreas de proteção ambiental;

VII - Construídas em áreas consideradas polos geradores de tráfego;

VIII – Edificações que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;



IX – Edificações que se destinem à aglomeração de pessoas, ou atividades coletivas, cuja capacidade de lotação seja superior a 100 (cem) pessoas, com exceção das destinadas ao uso residencial familiar;

X- Edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos, inflamáveis e/ou explosivos, nos estados sólido, líquido ou gasoso, ou as que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical.

§ 1º Considera-se tombamento o ato administrativo realizado pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.

§ 2º A viabilidade e/ou prévia anuência de que trata o *caput* deverão ser requeridas anteriormente ao pagamento das taxas.

§ 3º As edificações que contenham instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Radiofrequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos giga-hertz), Estações de Rádio Celular, Miniestações de Rádio Celular e Micro células de Rádio Celular, que serão objeto de legislação específica.

Art. 8º. Para a comprovação da existência, conclusão e habitação da edificação, poderão ser utilizados todos os meios de prova documental, podendo ser comprovada por meio de registro em cartório, escritura, contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município ou outros meios lícitos de prova

§ 1º O ônus da prova descrita no *caput* é do legitimado para propor a regularização, quem deverá apresentar a prova documental para seu uso pela Administração Pública.

§ 2º A prova documental deverá seguir os critérios mínimos descritos no Anexo III desta Lei.

§ 3º Os projetos apresentados pelos interessados para propor a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, deverão conter informações claras e precisas, sendo de responsabilidade única e exclusiva dos mesmos a veracidade das afirmações.

§ 4º Os casos descritos nesta lei serão vistoriados pelo Ente Municipal com base nos projetos apresentados pelos interessados para propor a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada.

Art. 9º. No caso de regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, em que haja necessidade de remembramento ou de desmembramento, a regularização do solo poderá ser anterior ou concomitante à regularização.

§ 1º Na hipótese do *caput*, é necessário que o legitimado para propor a regularização detenha título de domínio da área;

§ 2º Serão permitidos remembramentos e desmembramentos para que o imóvel possa atingir a área mínima necessária para a regularização, desde que a situação seja considerada consolidada e irreversível.

Art. 10. No caso de regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, cujo imóvel tenha sido titulado pelo Poder Público Municipal, a regularização junto ao Cartório de Registros de Imóveis poderá ser anterior ou concomitante à regularização.

Art. 11. Além dos casos previstos no artigo 2º desta lei, não serão, ainda, passíveis de regularização, as edificações que:

I - O pavimento térreo esteja edificado total ou parcialmente em calçadas, logradouros públicos ou se avançar o alinhamento predial;



II – Se não reunir as condições mínimas de utilização para a finalidade a que destina;

III – Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em Lei.

IV – Se a edificação se encontrar total ou parcialmente sobre área definida como “*non edificandi*”, pela legislação municipal pertinente;

V – Se a edificação apresentar paredes de material combustível, do tipo madeira, eucatex, compensado, fibro cimento, etc., nas divisas com seus lotes confrontantes;

VI – Se a edificação possuir telhado que despeje água pluvial em lotes confrontantes;

VII – Se a edificação for servida por fossa absorvente em local que apresente risco à mesma ou a edificações vizinhas.

Capítulo III DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Art. 12. A regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, dependerá da apresentação, pelo interessado, dos seguintes documentos:

I - Requerimento, através de formulário específico, conforme modelo descrito no Anexo II desta lei;

II – Cópia do documento de identificação (RG) e do comprovante de Cadastro de Pessoas Físicas ou do Cadastro nacional (CPF) do legitimado para a regularização;

III – A Certidão Negativa de Tributos Municipais relativa ao imóvel objeto de regularização.

IV- Matrícula de Inteiro Teor atualizada do imóvel a ser regularizado;

V - Cópia de documento que comprove a propriedade ou titularidade/posse do imóvel;

VI – Procuração do proprietário, autorização com firma reconhecida ou cadeia de compra e venda do imóvel quando necessário, a caráter de comprovação de posse ou representante legal do imóvel;

VII - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a. Taxa específica para a regularização, conforme disposto no artigo 13 desta lei;
b. Comprovante do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, no caso das edificações concluídas no prazo de 5 (cinco) anos imediatamente anterior à entrada em vigor da presente lei.

c. Taxa de Serviços.

d. Imposto sobre Serviço prestado do profissional habilitado; (cópia da nota fiscal avulsa ou certidão de vínculo anual com o Município).

VIII - Peças gráficas do Projeto Arquitetônico da edificação, contendo planta baixa (com, no mínimo, 1 (um) corte transversal e 1 (um) corte longitudinal), fachada, implantação e cobertura, com, no mínimo, 03 (três) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto e as regras relativas ao processo especial de aprovação de projetos de edificações, obedecidos os seguintes requisitos:

a. Prancha de Projeto Arquitetônico, no modelo disponível no Anexo V.

b. Deverá ser encaminhado uma cópia do arquivo digital PDF de todos os projetos para o setor responsável no e-mail cooplan_engenharia@espigaodoeste.ro.gov.br;

c. Acima da assinatura do proprietário, ou titular do direito, e do profissional responsável, constará a seguinte declaração: “*Declaramos que a regularização concedida não implica no reconhecimento do direito de propriedade e dos direitos de vizinhança. Temos conhecimento de que a COOPLAN se reserva o direito de verificar a veracidade dos documentos submetidos à regularização, a qualquer tempo, os quais declaramos ser expressão da verdade*”.



d. As peças gráficas apresentadas para protocolo devem ser fiéis ao existente e deverão ser identificadas todas as partes da edificação a serem regularizadas, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente, de acordo com o exigido pelo código de obras, em escala legível.

IX – A anuência do condômino, quando for o caso;

X - Laudo Técnico acompanhado da ART/RRT/TRT, nos moldes descritos no Anexo III;

XI- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT/TRT do projeto arquitetônico, sem prejuízo de outras que se fizerem necessárias, devidamente registrada;

XII – Protocolo, ou certificado de aprovação, ou alvará do projeto de prevenção contra incêndio e pânico, para as edificações industriais, comerciais e multifamiliares que possuam área comum;

XIII – Requerimento solicitando o Habite-se (Carta de Habitação), nos moldes do Anexo III;

XIV – Comprovação de que a edificação a ser regularizada foi concluída dentro do prazo estabelecido no parágrafo único, do artigo 3º desta Lei.

§ 1º O formulário de que trata o inciso I deste artigo deverá ser preenchido sem rasuras e conterá declaração do interessado de que se responsabiliza, sob as penas da lei, pela veracidade das afirmações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;

§ 2º O Laudo de Vistoria deverá ser confeccionado nos moldes do Anexo III.

Capítulo IV **DA TAXA ESPECÍFICA PARA REGULARIZAÇÃO**

Art. 13. Será devido o pagamento da taxa de serviços diversos, prevista no inciso III, do artigo 221 e Tabela VI, do Código Tributário Municipal, assim como o pagamento dos emolumentos previstos no artigo 292, da Lei Municipal nº 828/2003, observado as disposições contidas no Anexo VI desta lei.

§ 1º As taxas de serviços serão lançadas de ofício, conforme determina o artigo 222, da Lei 500/1998.

§ 2º Excepcionalmente, durante o período de vigência da presente lei, o pagamento previsto no caput deste artigo poderá ser parcelamento em até 03 (três) vezes, vencendo a primeira parcela no ato de entrada do processo de aprovação de construções irregulares, clandestinas e não adequadas.

Capítulo V **DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 14. A aprovação de construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente legalizada, existentes no Município de Espigão do Oeste, será iniciada com o pedido do interessado, protocolado junto à Coordenadoria de Planejamento e Orçamento – COOPLAN.

Parágrafo único. A Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações – CEPRE será responsável por toda a tramitação do processo administrativo.

Art. 15. No ato de protocolo o interessado deverá apresentar todos os documentos considerados obrigatórios pela presente lei.

Art. 16. A regularização da edificação não exime o responsável pelo atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.



Art. 17. A Prefeitura, através do setor responsável, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, promover vistoria no imóvel com a finalidade de verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

§ 1º Constatada qualquer desconformidade nas informações, ou nos valores recolhidos, o interessado será notificado para prestar esclarecimentos, ou promover as correções necessárias, no prazo de 5 (cinco) dias corridos.

§ 2º Caso o interessado não promova as correções necessárias, o processo administrativo será indeferido e o mesmo responderá pelas penalidades estabelecidas na Lei Municipal nº 828/2003 (Código de Obras).

Art. 18. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura Municipal de Espigão do Oeste, da existência do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do imóvel, e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidade decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 19. O Habite-se (Carta de Habitação) só será emitido após comprovação do pagamento das taxas e emolumentos previstos nesta lei.

§ 1º Para as obras residenciais, o Habite-se (Carta de Habitação) deverá ser solicitado concomitantemente com o pedido de regularização.

§ 2º Para as obras comerciais e industriais, o Habite-se (Carta de Habitação) poderá ser emitido em até 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data de protocolo do requerente para a regularização da edificação.

§ 3º Tanto para as obras comerciais, quanto para industriais, para obtenção do Habite-se (Carta de Habitação) é pré-requisito a apresentação do Alvará do Corpo de Bombeiros, e, quando necessário, apresentação do Alvará da AGEVISA.

Art. 20. Os processos administrativos de construção, reconstrução, reforma, aumento ou demolição, já protocolados junto à Prefeitura Municipal de Espigão do Oeste, quando da entrada em vigor da presente lei, e desde que a aprovação se encontre pendente e se trate de construções comprovadamente existentes até 31 de dezembro de 2019, serão passíveis de atendimento ao que determina esta lei.

§ 1º Os processos administrativos indeferidos e já arquivados quando da entrada em vigor da presente lei e desde que preencham os requisitos legais para a regularização das construções existentes, poderão ser protocolados novamente.

§ 2º Caso haja alteração de área, à mais, em relação à declarada no processo anterior, deverão ser recolhidos os valores previstos nesta Lei, correspondentes à diferença.

§ 3º Caso haja alteração de área, à menos, nenhum valor será restituído ao interessado.

§ 3º Nos casos descritos neste artigo o interessado deverá pagar a taxa de análise, a taxa de aprovação e os valores correspondentes às multas por gravidade e ISSQN;

Art. 21. O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do despacho emitido pela equipe técnica do setor responsável.

Art. 22. Os processos aprovados nos termos desta lei deverão conter a seguinte declaração: "REGULARIZAÇÃO PELA LEI MUNICIPAL...../.....".



Capítulo VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Fica criada uma Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações - CEPRE, composta pelo Chefe do Poder Executivo e demais membros técnicos indicados pela Coordenadoria de Planejamento, - COOPLAN.

§ 1º. A CEPRE terá sua vigência adstrita ao período de vigência da presente lei.

Art. 24. Será de competência da CEPRE apreciar, vistoriar, instruir e executar os atos necessários à regularização das edificações a serem regularizadas nos termos desta lei.

§ 1º Não serão recebidos pela Comissão requerimentos desacompanhados dos documentos indispensáveis, previstos nesta lei, para a regularização da construção.

§ 2º A Comissão Especial é responsável por calcular os valores devidos pelo interessado na regularização, observado as disposições contidas no artigo 13 desta lei.

§ 3º A CEPRE, através de representante designado, vistoriará a construção existente e emitirá Relatório Técnico, destinado a atestar que a obra existente preenche ou não os requisitos exigidos pela presente lei.

§ 4º Caso a obra existente não preencha os requisitos exigidos pela presente lei, o processo administrativo será indeferido.

Art. 25. As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanções previstas na legislação municipal, aplicáveis em função de desobediência às regras especiais de construção e de funcionamento.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica aos processos administrativos iniciados após o prazo estabelecido no parágrafo único, do artigo 3º desta lei.

Art. 26. Às construções de que trata a presente lei serão classificadas de acordo com a gravidade da situação concreta, para fins de pagamento de multa.

§ 1º O valor da multa será calculado pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações – CEPRE, e serão classificadas em:

I – **Gravidade I:** Edificações realizadas em terrenos privados, sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais, mas que se encontrem em conformidade com o que determina o Código de Obras e Plano Diretor Municipais;

II – **Gravidade II:** Edificações realizadas em terrenos privados, sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais, cuja obra tenha sido executada em desacordo com o Código de Obras e Plano Diretor.

Art. 27. A multa porventura aplicável terá seus valores definidos em Unidade Fiscal de Referência (UFR), conforme o Código Tributário do Município Lei 500/1998, e observarão os seguintes critérios:

I - Para gravidade I, a contrapartida financeira corresponderá a 03 (três) Unidades Fiscais de Referência (UFR); e

II – Para a gravidade II, a contrapartida financeira corresponderá:

a. para as obras concluídas no prazo inferior a 05 (cinco) será de 06 (seis) Unidades Fiscais de Referência (UFR);

b. para as obras concluídas no prazo superior a 05 (cinco) anos de 10 (dez) Unidades Fiscais de Referência (UFR).

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, deverá ser utilizada a memória de cálculo prevista no Anexo V desta lei.



Art. 28. A expedição do Alvará de Regularização depende da quitação de multas e infrações decorrentes de fiscalização anterior ao pedido de regularização, que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Art. 29. Esta Lei tem caráter provisório, vigendo desde a sua entrada em vigor, até 6 (seis) meses após, podendo ser prorrogada por meio de Decreto do Poder Executivo.

§ 1º O interessado na regularização poderá protocolar seu requerimento, acompanhado de todos os documentos, junto ao setor competente em até 15 (quinze) dias corridos, imediatamente anteriores ao vencimento da presente lei.

§ 2º Após o prazo previsto no parágrafo anterior nenhum pedido de regularização poderá ser aceito pela Comissão.

§ 3º. Após o prazo de vigência desta lei todas as construções porventura existentes somente serão aprovadas se observadas as regras previstas na legislação municipal aplicável.

Art. 30. Após a vigência desta Lei, todas as edificações irregulares serão cadastradas para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e, ainda, pagarão taxa de serviços referente o levantamento técnico, nos seguintes termos:

§ 1º - Para edificações residenciais 0,04 UFR (quatro centésimos) de Unidade de Referência por metro quadrado por m² de área construída irregularmente;

§ 2º - Para as edificações comerciais, de prestação de serviços industriais: 0,8 UFR (oito centésimos) de Unidade de Referência por metro quadrado por m² de área construída irregularmente;

§ 3º - Edificações Irregulares são aquelas que não obtiveram aprovação regular, através de presente Lei, ou tenham sofrido aumento de área sem aprovação;

§ 4º - O disposto neste artigo não impede a aplicação de multas porventura incidentes pelo descumprimento da legislação municipal aplicável

§ 5º - Os proprietários ou responsáveis dos imóveis enquadrados no artigo 18º, receberão além da carne do IPTU, uma carne para pagamento da Taxa de Serviço, na forma de boleto bancário.

Art. 31. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas e suplementadas se necessário, poderão ser atribuídas gratificações, horas extras e/ou adicionais de produtividade aos servidores membros da comissão considerando o interesse público de aplicação da presente Lei;

Art. 32. As atividades e ações complementares a serem adotadas para efeito da presente lei e seu objeto poderão ser atendidos por meio de decretos e normativos;

Art. 33. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Laurita Fernandes Lopes,
Espigão do Oeste/RO, 10 de setembro de 2020.

Nilton Caetano de Souza
Prefeito Municipal

Jackeline Coelho da Rocha
Procuradora Geral do Município

Valdinéia Vaz Lara
Coordenadora Municipal de Planejamento e Orçamento



ANEXO I

Checklist

A regularização das edificações de que cuida esta Lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

- Requerimento fornecido pela municipalidade, totalmente preenchido e sem rasuras. (Anexo I)
 - Cópia da Carteira de Identidade (RG) e do comprovante de Cadastro de Pessoas Físicas ou do Cadastro nacional (CPF) do proprietário e/ou possuidor do imóvel;
 - A Certidão Negativa de Tributos Municipais relativa ao imóvel.
 - Matrícula de Inteiro Teor atualizada do imóvel a ser regularizado;
 - Cópia do Memorial Técnico do Lote;
 - Cópia de documento que comprove a propriedade ou titularidade/posse do imóvel;
 - Procuração do proprietário, autorização com firma reconhecida ou cadeia de compra e venda do imóvel quando necessário, a caráter de comprovação de posse ou representante do imóvel;
 - Laudo Técnico do profissional habilitado, (Anexo II);
 - Cópia da ART/ RRT/ CFT do Projeto Arquitetônico e do Laudo Técnico, devidamente registrada;
 - 03 (três) vias das peças gráficas do Projeto Arquitetônico,
 - Planta baixa, no mínimo 1 corte transversal e 1 corte longitudinal, fachada, implantação e cobertura) seguindo os requisitos estabelecidos pelo município (Modelo carimbo prancha Anexo IV);
 - Deverá ser encaminhado uma cópia do arquivo digital PDF de todos os projetos para o setor responsável no e-mail cooplan_engenharia@espigaodoeste.ro.gov.br;
 - Protocolo ou certificado de aprovação, e/ou alvará do projeto de prevenção contra incêndio e pânico das edificações industriais, comerciais e multifamiliares com área comum;
 - Cópia da Carta do Habite-se (Carta de Habitação) das edificações existente no mesmo lote
- Comprovantes dos seguintes recolhimentos:**
- Taxa específica da Lei de regularização;
 - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN;
 - Taxa de Serviços;
 - Imposto sobre Serviço prestado do profissional habilitado;
 - Cópia da nota fiscal avulsa ou certidão de vínculo anual com o Município.



ANEXO II

Modelo de Requerimento

REQUERIMENTO		CARIMBO	
Senhor Prefeito:			
Requerente (proprietário do lote):		Telefone:	
Endereço do Requerente:		CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO DO IMÓVEL A REGULARIZAR: Rua:..... Setor:..... Quadra:..... Lote:..... Loteamento:..... Bairro..... Cidade: Espigão do Oeste-RO			
OBJETO DO REQUERIMENTO: HABITE-SE EM CONFORMIDADE A LEI /2020			
DESTINAÇÃO: () Residencial () Comercial () Industrial () Multifamiliares () Outra Qual? _____			
TIPO DE CONSTRUÇÃO: () Alvenaria () Madeira () Pré-Moldada () Mista () Outra Qual? _____			
Nº de Pavimentos:	Nº de Subsolo ---	Zona:	Nº do Alvará (proc. anterior)
RESPONSÁVEL TÉCNICO:		Telefone:	CREA/CAU:
E-mail do Resp. Técnico:		CPF do Resp. Técnico:	
Nº das ART/RRT:			
ENDEREÇO DO IMÓVEL..... Rua/Av:..... Setor:..... Quadra:..... Lote:..... Bairro..... Cidade: Espigão do Oeste-RO			



ANEXO III

LAUDO TÉCNICO DE EDIFICAÇÃO MODELO COM ITENS MÍNIMOS INDISPENSÁVEIS – Para Regularização/Habite-Se

1. Este laudo deverá relatar precisamente as condições de cada ambiente, observando principalmente as condições de estrutura, acabamentos, lajes quanto a infiltrações e impermeabilização, telhado, as paredes quanto ao acabamento, patologias, infiltrações, trincas e/ou fissuras, e todos os demais itens que se fizerem necessários.
2. Informar as condições do entorno quanto à existência de calçadas, beiral, marquises, declividades do terreno, implantação da edificação no mesmo, altitude e altura do imóvel, destinação do esgoto, etc.
3. Todas as páginas, inclusive o relatório fotográfico, deverão ser rubricadas pelo profissional e pelo proprietário ou possuidor legal do imóvel.
4. O documento e as fotografias deverão estar datados, para a segurança do profissional no caso de alterações não acompanhadas pelo mesmo.
5. O relatório fotográfico será composto por imagens coloridas, nítidas e sem distorções do imóvel, internas e externas, e capturadas no período diurno.

1. Identificação Inicial:

- 1.1. Interessado: Indicar o nome do proprietário da edificação, conforme documento de titularidade;
- 1.2. CPF ou CNPJ: Indicar o número de inscrição no CPF/CNPJ;
- 1.3. Endereço da obra: Indicar a localização completa do imóvel (Rua, N.º., Setor, Lote, Quadra, Bairro, Loteamento, Município, Estado);
- 1.4. Nome do Responsável Técnico;
- 1.5. Nº do Registro profissional no CAU, CREA ou CFT:
Indicar o Conselho e o nº do Registro Profissional
- 1.6. Nº da ART/RRT/TRT do Laudo;
- 1.7. Nº da ART/RRT/TRT do projeto;

2. Dados Técnicos da Edificação:

- 2.1. Tipologia da edificação: Especificar quanto a tipologia da edificação: Residencial/industrial/institucional/comercial/misto.
- 2.2. Nº de pavimentos: (Térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, etc.)
- 2.3. Total de Área construída a regularizar (m²):
Caso a edificação não seja térrea, descrever também as áreas por pavimentos.
- 2.4. Área construída regularizada/existente (m²), conforme habite-se: Identificar tamanho da área, caso já exista uma área regularizada apresentar cópia do habite-se da construção.
- 2.5. Total de Área do terreno (m²), conforme memorial técnico do lote;
- 2.6. Dimensões lineares do terreno (m): Ex.: 15 x 30m (este dado deve estar compatível com o memorial técnico do lote).
- 2.7. Data de Conclusão: Identificar mês e ano em que a edificação foi concluída.

3. Características da Edificação:

- a) **IMPLANTAÇÃO**: Descrever quanto às dimensões do terreno, recuos, aclive/declive, locando a (s) construção (ões) no lote, inclusive sistema de esgotamento sanitário e reservatório de água potável externo.
- b) **ESTRUTURA**: Especificar quanto a estrutura utilizada e sua estabilidade, relativa a segurança, habitabilidade da construção. Ex.: Concreto armado, pré-moldado, etc.



- c) ALVENARIA: Especificar quanto a tipologia empregada. Ex.: Alvenaria, bloco estrutural, bloco concreto, fechamento metálico, madeira, placa cimentícia, pré-moldado em concreto, etc., relatar se a presença ou não de fissuras/rachaduras, manchas de umidade, etc.
- d) COBERTURA: Relatar as condições da cobertura, tipo de estrutura utilizada (madeira, metálica, etc.) e tipo de telha instalada na edificação, aço galvanizado, telha cerâmica, telha de fibrocimento, telha de concreto, policarbonato, metálica, zinco, etc., com respectiva indicação da inclinação em que foi executada. Relatar principalmente se a mesma não oferece risco em caso de chuvas constantes.
- e) FORRO: Relatar o tipo de forro instalado na edificação, se a existência de laje impermeabilizada ou não, e em que condições se apresentam, Ex.: Sem forro, PVC, gesso, madeira, laje com acabamento, etc.
- f) ESQUADRIAS: Relatar o tipo e material das portas, janelas e vitrões, estado de conservação, pintura, segurança, etc.
Ex.: Vidro, alumínio, madeira, aço, basculante, de correr, pivotante, etc.
- g) REVESTIMENTOS DE PAREDE: Relatar quanto aos revestimentos de paredes dos cômodos e das áreas úmidas externas e internas.
Ex.: Reboco paulista, gesso, cerâmico, pintura, etc.
- h) REVESTIMENTOS DE PISO: Relatar quanto ao tipo de revestimento utilizado no piso dos cômodos e áreas úmidas da edificação, internas e externas. Ex.: Cerâmico, Porcelanato, Mármore, Granito, madeira, vinílico, laminado, cimento queimado, etc.
- i) VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO: Relatar quanto à existência iluminação e ventilação natural nos cômodos, dando garantia de salubridade e habitabilidade do ambiente.
- j) INSTALAÇÕES LÉTRICAS: Relatar quanto às condições das instalações elétricas, quadro de distribuição, tomadas interruptores e etc.
- k) INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: Relatar quanto às condições das instalações hidros sanitárias, bem como a destinação final do esgoto.

4. Relatório Fotográfico:

Apresentar no mínimo 06(seis) fotos da construção, composto por imagens coloridas, nítidas e sem distorções do imóvel, internas e externas, capturadas no período diurno com tamanho mínimo de 10 x 15 cada. Todas as fotos devem ser identificadas e datadas para resguardar o profissional. Apresentar conforme os seguintes critérios:

UNIFAMILIAR:

- Fotos das fachadas (frontal, laterais e fundos), sarjeta, via e passeio público;
- Fotos dos cômodos, principalmente das áreas úmidas; e
- Fotos da (s) área (s) permeável (is);

COMERCIAL/SERVIÇO/INDUSTRIAL/MISTO:

- Fotos das fachadas (frontal, laterais e fundos), sarjeta, via e passeio público;
- Fotos dos cômodos, principalmente das áreas úmidas;
- Fotos das acessibilidades: Rampas (Internas e externas), elevadores, banheiros adaptados e demais itens pertinentes; e
- Fotos da (s) área (s) permeável (is);

MULTIFAMILIAR

- Fotos das fachadas (frontal, laterais e fundos), sarjeta, via e passeio público;
- Fotos dos cômodos, principalmente das áreas úmidas; (Unidades "Tipo")
- Fotos das acessibilidades: Rampas (Internas e externas), elevadores; banheiros adaptados e demais itens pertinentes;
- Fotos das áreas comuns dos ambientes internos e externos; e
- Fotos da(s) área(s) permeável(is).

5. Conclusões Finais:

Conclusões Finais: O Responsável Técnico deverá ser conclusivo com relação



às reais condições da edificação e equipamentos instalados e se referenciar sempre pelas NBR, definidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

“Declaro que o presente laudo está em conformidade com a Lei Nº. ... de ... de de 2020, bem como ter vistoriado a edificação que se encontra concluída, estando em perfeitas condições de uso, garantindo total estabilidade, conforto, salubridade e habitabilidade. Responsabilizo-me, sob as penas da lei, que a edificação está de acordo com o projeto apresentado em anexo, assim como informações constantes neste laudo técnico”

Obs.: Qualquer alteração na estrutura (civil, hidráulica, elétrica) da edificação por parte do proprietário, sem a correspondente vistoria e inclusão em laudo, acarretará e perda imediata da validade deste. ”

Declaramos que o imóvel descrito atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco.
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental (APA), ou Áreas de Preservação Permanente (APP).
3. Não está localizado em loteamento irregular e impedido para construção.
4. Não se trata de área pública.
5. Não se trata de área situada em faixas “non aedificandi”.
6. Apresenta condições de segurança, habitabilidade e higiene.
7. Não constam ações demolitória ou de renúnciação de obra nova referente ao imóvel em questão.
8. Não consta ações demolitórias ou de usucapião referente ao imóvel em questão.
9. Atende as restrições urbanísticas contidas no contrato padrão do loteamento registrado em Cartório.

Declaramos ainda estar cientes que o presente laudo não isenta os intervenientes nos trabalhos sem a participação do responsável técnico e das cominações legais impostas pela legislação vigente.

Espigão D'Oeste, (dia) de (mês) de 2020.

Responsável Técnico
Registro do Conselho Competente (CREA, CAU, CFT)
CPF:

Proprietário
RG:
CPF:



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Eu,, brasileiro, casado, CPF, RG, residente e domiciliado à R., n.º – Bairro – Espigão D’Oeste – RO, proprietário do imóvel localizado na R....., n.º – Bairro Quadra – Lote, nesta cidade, declaro estar ciente e de acordo com o Laudo Técnico, bem como com os demais documentos apresentados pelo Arq. / Eng./ Téc. – CAU/CREA/CFT....., que tem por finalidade regularizar a edificação acima discriminada.

Espigão D’Oeste - RO dede

PRORJETÁRIO
CPF



ANEXO VI

Memória de Cálculo

Das Taxas e Cobranças específicas de Regularização

1. Taxa de Serviços Diversos (Art. 8º)

O que é a Taxa de Expediente e Serviços Diversos?

A Taxa de Expediente e Serviços Diversos é cobrada quando o munícipe deseja obter documentação ou serviços realizados pela Prefeitura. Tem como fato gerador a apresentação de petição ou a obtenção de documentos e da prestação de serviços diversos. Foi estabelecida pela Lei n.º 500/1998, com valores baseados em uma (1) UFR R\$ 88,34 (base atual: abril/2020).

Qual o valor da taxa de Expediente e Serviços Diversos?

Os valores da Taxa de Expediente e Serviços foram estabelecidos pela Lei n.º 500/1998, mantidos pela atual gestão/permanecendo os mesmos desde então, com valores baseados em uma (1) UFR R\$ 88,34 (base atual: abril/2020).

2. Taxas Específicas de Regularização de Edificações Consolidadas (Art. 8º)

A Taxa específica de Regularização Consolidada, a ser cobrada no âmbito da proposta da presente lei de regularização das edificações, será definida em conformidade ao estabelecido no Art. 8º da presente proposta de lei.

O valor final da taxa específica de regularização de Edificações será composto da soma da Taxa de Alvará e Construção e do valor referente ao Imposto sobre Serviços de Qualquer natureza (ISSQN).

2.1 – Taxa de Alvará e Construção

O valor da taxa de Alvará e Construção é referenciada na área construída da edificação, e conforme estabelecido pelo Art. 35, da Lei Municipal nº. 828/03 (Código de Obras), a qual autoriza a cobrança, para os casos específicos de regularização, sendo que seu valor base está referenciado na Tabela VI, Art. 207, das Leis Municipais nº. 500/98, e Lei nº. 1.433/2009.

As edificações são classificadas entre residencial e Comercial, sendo que para efeitos de cálculo utiliza-se a fração de UFR por tipo de edificação, conforme definida no Código Tributário Municipal (Lei nº. 500/98):

Tipo de Edificação	Memória de Cálculo	Fração UFR
Residencial	UFR X (0,021887)	1,93
Comercial	UFR X (0,029183)	2,58

Exemplo 1: Unidade Residencial de 70,00 m²

*Valor Taxa R\$ = **M² de área construída X (UFR x Fração da Taxa de UFR) X 2**

Valor Taxa R\$ = 70,00 x (88,34x 0,021887)x 2

Valor Taxa R\$ = 70,00 x (1,93)x 2

Valor Taxa R\$ = 270,20

Exemplo 2: Unidade Comercial de 100,00 m²

*Valor Taxa R\$ = **M² de área construída X (UFR x Fração da Taxa de UFR) X 2**

Valor Taxa R\$ = 100,00 x (88,34x 0,029183)x 2



Valor Taxa R\$ = 100,00 x (2,58)x 2

Valor Taxa R\$ = 516,00

*o valor Base esta definido pela Tabela VI, Art. 207, da Lei Municipal nº. 500/98. Revisado pela Lei nº. 1.433/2009

**definido pela Lei Municipal nº. 828/03 (Código de Obras), a qual autoriza a cobrança nos casos específicos de regularização de edificações consolidadas.

2.2 – Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN)

O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) tem como fato gerador a prestação de serviços constantes da lista do Anexo I, da Lei Municipal nº. 2.024/2017. Para efeitos de cobrança do referido imposto, nos casos específicos de regularização de edificações, utiliza-se a base de cálculo definida por padrão de construção da edificação, incidindo a alíquota do imposto de ISSQN de 5%, devidamente regulamentado sua cobrança pela referida lei.

Os cálculos realizados em conformidade à Lei nº. 500/98 (Código Tributário Municipal), sendo cobranças já praticadas pelo município nos processos de regularização:

Padrão de Edificação	Memória de Cálculo	Fração	Estimado ¹ Base de Cálculo m ²	Alíquota ISSQN
Alvenaria	UFR X (Fração)	2,73	241,61	5%
Madeira	UFR X (Fração)	2,10	185,51	5%
Barracão	UFR X (Fração)	1,95	172,26	5%

¹Valor apresentado pela Divisão Municipal de Receita, mediante valores de cobrança para os casos de regularização de edificações.

Exemplo 1: Unidade Residencial em Alvenaria de 70,00 m²

***Valor ISSQN R\$ = M² X (UFR X fração) x Alíquota ISSQN**

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$ = 70,00 x (88,34x 2,73) x 5%

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 70,00 x (241,16) x 5%

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 16.881,20 x 5%

Valor ISSQN R\$= 844,06

Exemplo 2: Unidade Residencial em Madeira de 70,00 m²

***Valor ISSQN R\$ = M² X (UFR X fração) x Alíquota ISSQN**

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 70,00 x (88,34x 2,10) x 5%

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 70,00 x (185,51) x 5%

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 12.985,70 x 5%

Valor ISSQN R\$ = 649,28

Exemplo 2: Unidade Barracão de 100,00 m²

***Valor ISSQN R\$ = M² X (UFR X fração) x Alíquota ISSQN**

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 100,00 x (88,34x 1,95) x 5%

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 100,00 x (172,26) x 5%

Base de Cálculo do valor ISSQN R\$= 17.226,00 x 5%

Valor ISSQN R\$R\$ = 861,30

O valor correspondente à cobrança de ISSQN, encontra-se passível de decadência, nos casos de comprovação de edificações e construções que ultrapassem o período anterior de 5 anos de consolidação, conforme apresenta Art. 5º, Art. 18, § 4º, da presente proposta de Lei.



Nesses casos, cabe ao interessado apresentar solicitação, acompanhada da devida comprovação, atendendo aos requisitos exigidos, em especial a apresentação de dados sugeridos pelo Anexo II – Modelo de Laudo Técnico, da presente proposta de Lei. A decadência de prazo referente ao ISSQN, está prevista no Art. 77, da Lei nº. 500/98 (Código Tributário Municipal).

3. Multas/Punições por descumprimento aos requisitos e normas legais (Código de Obras e Plano Diretor) - Art. 10º

Fica estabelecido, no âmbito da proposta de lei de regularização de edificações, por meio de multa a cobrança de valores correspondentes às inconformidades apresentadas nas edificações a serem regularizadas por meio da presente proposta de lei, conforme apresenta Art. 9º.

A incidência da penalidade a ser imposta, está regulamentada pela Lei Municipal nº 557/2000, Art. 200 e Art. 212.

Considerando que às edificações a serem regularizadas apresentem desconformidades, conforme apresentado pelo Art. 10º, as mesmas serão classificadas da seguinte forma:

Classificação	Situação	Valor da Taxa Específica de Regularização	Base legal de Cobrança
Gravidade I	Edificações realizadas em terrenos privados sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais, porém tendo sido a obra executada de acordo com o código de obras	03 UFR	1) Art. 10º, da Proposta de Lei de Regularização de Edificações;
Gravidade II	Edificações realizadas em terrenos privados sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais tendo sido a obra executada em desacordo com o código de obras concluídas no prazo de 05 (cinco) anos;	06 UFR	2) Art. 200 e 2012 da Lei Municipal nº. 557/2000 (Código de Postura Municipal)
	Edificações realizadas em terrenos privados sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais tendo sido a obra executada em desacordo com o código de obras concluídas com mais de 05 (cinco) anos;	10 UFR	

Exemplo 1: Unidade Residencial de 70,00m² (Incidência da Gravidade I)

Valor Multa R\$ = 3 x UFR (Unidade Fiscal de Referência)

Valor Multa R\$ = 3 x 88,34

Valor Multa R\$ = 265,02

Exemplo 2: Unidade Residencial de 70,00m² (incidência da Gravidade II – Edificação concluídas no prazo de 5 (cinco) anos).



Valor Multa R\$ = 6 x UFR (Unidade Fiscal de Referência)

Valor Multa R\$ = 6 x 88,34

Valor Multa R\$ = 530,04

Exemplo 3: Unidade Residencial de 70,00m² (incidência da Gravidade II – Edificação concluídas com mais de 5 (cinco) anos).

Valor Multa R\$ = 10 x UFR (Unidade Fiscal de Referência)

Valor Multa R\$ = 10 x 88,34

Valor Multa R\$ = 883,40

É facultado ao requerente realizar as adequações nas edificações, em conformidade ao estabelecido pelo Código de Obras e Plano Diretor do município, para não incorrer na incidência das multas de infrações estabelecidas na presente Lei.

No entanto, a incidência de penalidade referente ao Art. 200, da Lei nº. 557/2000, a qual reportar-se à execução de edificações sem a prévia licença da Prefeitura, não isenta sobre a multa imposta pela Gravidade I, apresentada no Art. 10º da presente proposta de Lei.

Cabendo à avaliação prévia do melhor custo benefício pelo requerente, ser analisada e as eventuais correções serem regularizadas anteriormente ao protocolo de entrada do processo de regularização junto ao setor competente.

4. Valor Final Estimado da Regularização

Exemplo 1: Unidade Edificação Residencial de 70,00 m² com cobrança de ISSQN, e Construção de acordo com o Código de Obras, Plano Diretor e Código de Postura

Valor Taxa de Serviços	R\$ = 88,34 (1 unidade UFR/Item 1)
(+) Valor Taxa de Alvará e Construção	R\$ = 270,20 (item 2.1)
(+) Valor Cobrança de ISSQN	R\$ = 844,06 (item 2.2)
(+) Valor Multa (Gravidade I)	R\$ = 265,02 (item 3)
<hr/>	
(=) Valor Final	R\$ = 1.467,62