



**= LEI COMPLEMENTAR Nº 1.397, DE 10 DE SETEMBRO DE 2019=**

“Modifica a Lei 582/2001 (Código de Obras) e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARACAMBI, Estado do Rio de Janeiro, aprovou e eu, PREFEITA DO MUNICÍPIO, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterado o art. 12 da Lei Municipal nº 582/2001 (Código de Obras), passando a constar a seguinte redação:

Art. 12. O título de propriedade do imóvel deverá instruir o requerimento, devendo-se observar o disposto no art. 51, II do Código Tributário Municipal.

§1º - Ficam dispensados da apresentação do título de propriedade correspondente, os interessados em aprovar projetos de construção e em obter a respectiva licença, quando o local da obra estiver dentro de área objeto de parcelamento registrado, ou se situar em núcleo urbano informal consolidado, independentemente da existência de projeto de regularização fundiária para a localidade.

§2º - Considera-se núcleo urbano informal consolidado – áreas ocupadas sem projeto de parcelamento aprovado pelo órgão competente, sendo de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo órgão de controle urbanístico.

§3º - Para a aprovação do projeto e posterior expedição da licença, o órgão municipal de controle urbanístico deverá certificar que a situação da localidade onde se pretende construir é consolidada e de difícil reversão ao *statu quo*, isto é, à situação anterior das construções e das interferências ambientais e urbanísticas implementadas no imóvel, considerando os seguintes aspectos:

I - o tempo da ocupação com a verificação de eventuais documentos públicos ou privados, contas de luz, de água, tributos, intimações, embargos, contratos informais, fotos aéreas e do local, ofícios de órgãos públicos, ações judiciais, autuações criminais, que demonstrem não se tratar de uma ocupação recente e, esteja consolidada até 22/12/16;

II - a natureza das edificações para identificar se são construções de natureza permanente que demandem prejuízo a sua demolição ou desmanche, ou se são apenas ocupações temporárias, como tendas ou coberturas de madeiras, facilmente removíveis, as quais não atendem ao requisito de difícil reversão;

III - a existência das vias de circulação, com a menção de sua localização em planos administrativos, com a formação de um bairro, com ruas ou passagens que garantam acessibilidade aos ocupantes;

IV - a presença de equipamentos públicos, pela existência de rede de abastecimento de água, de coleta de esgoto, drenagem ou iluminação pública e recolhimento de resíduo sólido urbano executado pelo Poder Público;

V - a existência de cadastro imobiliário junto a Secretaria de Finanças para fins de lançamento individual do IPTU para cada unidade ocupada, ou, ainda, a concessão de títulos de posse.

§4º – Não será necessária a existência de todas as circunstâncias previstas nos incisos do parágrafo anterior, de forma cumulativa, para a caracterização de núcleo urbano informal consolidado, devendo órgão de controle urbanístico justificar sua decisão mediante as peculiaridades do caso concreto que apontem para a consolidação irreversível da ocupação irregular da área sob análise.

§5º - As áreas delimitadas pela Lei de Zoneamento como AEIS – áreas de especial interesse social, serão, consideradas como núcleos urbanos informais consolidados.

§6º - Com vistas a garantir padrões urbanísticos adequados, também poderão ser aprovados projetos em assentamentos irregulares situados em áreas públicas que se enquadrem como núcleo urbano informal consolidado e estejam dentro do programa municipal de regularização fundiária.



Art. 2º. Fica incluído na Lei Municipal nº 582/2001 o “art. 12-A”, com a seguinte redação:

Art. 12-A. Os requerimentos de aprovação de projeto deverão ser instruídos com no mínimo:

- I – nome do requerente, email e/ou telefone de contato. Sendo pessoa física, cópia de documento de identificação, CPF e comprovante de residência. Sendo pessoa jurídica, documentos constitutivos e documentos pessoais do representante;
- II – número de matrícula do IPTU do imóvel;
- III – inscrição municipal quando o requerente for pessoa jurídica;
- IV – inscrição do ISSQN do autor do projeto e do responsável técnico da obra;
- V – certidão de registro do imóvel, emitida nos últimos 06 meses, quando o requerente for proprietário; ou
- VI – documentos que comprovem a posse do imóvel, observando o disposto no art. 12 e neste artigo;
- VII – demais documentos exigidos em lei ou regulamento.

§1º - Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício de usar o imóvel objeto da obra.

§2º - Será considerado possuidor aquele que apresentar instrumento público ou particular de Compra e Venda e/ou declaração subscrita por 03 (três) testemunhas com firma reconhecida e residentes na localidade há mais de 05 (cinco) anos, reconhecendo-o como ocupante do mesmo.

§3º - Para os efeitos desta Lei é direito do possuidor requerer perante o Poder Executivo Municipal licença para realizar obras e edificações no imóvel de sua posse.

§4º - O requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento por parte do Município do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 3º. Fica incluído na Lei Municipal nº 582/2001 o “art. 12-B”, com a seguinte redação:

Art. 12-B. As obras em execução ou edificações concluídas sem o respectivo alvará de licença, mas cujo responsável espontaneamente procure a Administração Pública para regularizá-las, não sofrerão aplicação das penalidades previstas no art. 17 desta Lei, salvo nos casos de insegurança estrutural e arquitetônica.

Parágrafo único – Os projetos de regularização deverão atender aos mesmos parâmetros aplicados para projetos prévios, salvo legislação específica que flexibilize os parâmetros urbanísticos em vigor.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita, 10 de setembro de 2019.

  
**LUCIMAR CRISTINA DA SILVA FERREIRA**  
Prefeita