



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

LEI ORDINÁRIA MUNICIPAL Nº 646 DE 26 DE JUNHO DE 2019

Câmara Municipal de Tibau do Sul/RN

Recebi Em 09/07/2019

Gabriel Augusto

Assinatura do Funcionário

Dispõe sobre o estabelecimento de critérios para a regularização e a compensação urbanística de edificações e serviços, em desacordo com a legislação do Município de Tibau do Sul e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL, Estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte lei:

Art. 1º Para efeito desta lei, define-se como regularização de imóvel, a ação do poder público em determinar que a forma e a situação do imóvel possam ser reconhecidas como lote edificável para uso ou edificação construída, desde que a mesma seja oriunda de uma ação de não conformidade com a legislação urbanística vigente, podendo resultar na adoção do instrumento de compensação urbanística.

§ 1º A compensação urbanística se caracteriza pela possibilidade da parte infratora de compensar o município por meio de prestação de serviços ou valor a ser depositado na conta do Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente - FUMUMA, quando seu empreendimento edificado ou o parcelamento não estiver em conformidade com os índices e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística.

§ 2º Entende-se por lote edificável para uso aquele comprovadamente oriundo de um parcelamento executado.

§ 3º Entende-se por edificação comprovadamente construída aquela que apresente, no mínimo, estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes e/ou cobertura da edificação.

Art. 2º A presente lei estabelece critérios para a análise e aprovação de edificações e parcelamentos que não estejam em conformidade com a legislação urbanística vigente, em especial o Plano Diretor e o Código de Obras e Posturas do Município de Tibau do Sul.

§ 1º A(s) inconformidade(s) constatadas na edificação construída ou no lote edificável para uso, em situação comprovada de pré-existência, serão classificadas, para fins de valoração da compensação urbanística, com base nas categorias temporais:

I – Até o dia 31 de dezembro de 2008, antes do início da vigência do Plano Diretor do município de Tibau do Sul (Lei Complementar de nº 006/2008);



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

II – A partir do dia 1º de janeiro de 2009, quando do início da vigência do Plano Diretor do Município de Tibau do Sul (Lei Complementar de nº 006/2008), até a data de início de vigência desta lei;

III - Posteriores ao início da vigência desta Lei.

§ 2º A pré-existência do lote edificável para uso ou da edificação construída será comprovada nas categorias temporais estabelecidas no parágrafo anterior, com base no rol de documentos listados no art. 5º, inciso I.

Art. 3º As edificações a serem regularizadas deverão abrigar usos e atividades compatíveis com o uso predominante em seu entorno, não admitidos usos conflitantes e potencial de poluição.

Art. 4º Compete ao órgão gestor da política urbana do Município de Tibau do Sul conduzir, instruir e supervisionar o processo de aplicação da compensação urbanística, aplicando as medidas após deliberação do Conselho da Cidade e da Habitação – CONCIDADES.

Art. 5º O requerimento para o processo de regularização deverá ser instruído:

I – dos documentos de comprovação de que o lote edificável para uso ou a edificação foi construída em um dos períodos citados no art. 2º, parágrafo primeiro, incisos I, II e III, conforme a seguir:

a) carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel, com as características pretendidas de regularização;

b) plantas topográficas ou;

c) imagens de satélite ou;

d) fotos ou outros documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem;

e) declarações dos vizinhos confinantes, com firma reconhecida ou;

f) declaração dos órgãos fornecedores de energia elétrica ou abastecimento d'água, com a data da respectiva ligação do lote ou da edificação construída conforme o caso específico;

II – dos projetos do parcelamento ou da edificação construída com a descrição das irregularidades existentes e a sua respectiva metragem com a respectiva ART ou RRT do responsável técnico;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

III – de laudo de profissional legalmente habilitado sobre a inviabilidade da adequação do parcelamento edificável para uso ou da edificação construída aos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel, considerando o princípio da razoabilidade e aspectos de segurança, econômicos e sociais, com a respectiva ART ou RRT do responsável técnico;

IV – de laudo de profissional legalmente habilitado que ateste a garantia de estabilidade estrutural e segurança da edificação e do entorno imediato, com a respectiva ART ou RRT do responsável técnico;

V – de outras questões técnicas que o profissional habilitado julgar pertinentes.

§ 1º Juntada a documentação listada dos incisos I ao V ao requerimento do interessado, será aberto processo administrativo no órgão gestor da política urbana do município de Tibau do Sul, a ser analisado para a elaboração do devido enquadramento técnico e posterior encaminhamento ao CONCIDADES e suas respectivas Câmaras Técnicas.

§ 2º No caso de processo administrativo em curso de licenciamento urbanístico de lote edificável para uso ou de legalização de imóvel comprovadamente construído até a data de início de vigência desta lei, constatadas a(s) inconformidade(s) pela análise técnica, torna-se necessária a instrução do processo com a mesma documentação e rito mencionados no parágrafo anterior.

§ 3º Também será objeto de compensação urbanística aquele imóvel, resultante de parcelamento ou com edificação já construída, cujas ações de fiscalização do órgão municipal competente, identificaram não conformidades, ficando o notificado obrigado a apresentar a mesma documentação no parágrafo primeiro para a instrução do processo administrativo, destacando que o processo de autuação por eventual descumprimento da legislação seguirá o curso normal independentemente do processo de regularização do imóvel.

§ 4º Na hipótese de arquivamento do processo, o interessado fica sujeito às penalidades decorrentes do descumprimento da legislação urbanística aplicável ao lote ou à edificação.

Art. 6º Poderão ser objeto de regularização as edificações que não atendam aos seguintes requisitos da legislação urbanística, desde que não prejudiquem os lotes lindeiros, no que concerne ao direito de vizinhança:

I – o pagamento da taxa de ocupação;

II – o coeficiente de aproveitamento;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

- III – os recuos frontal, lateral, de fundos e entre edificações;
- IV – o gabarito;
- V- as determinações das normas internas às edificações unifamiliares;
- VI – a área permeável;
- VII – a área destinada a equipamentos para lazer ou recreação;
- IX – as vagas de automóvel ou sua respectiva área de manobra;
- X – os outros elementos construtivos considerados pertinentes pelo órgão urbanístico.

§1º Entende-se, para efeito desta lei, como elementos prejudiciais aos lotes lindeiros: o impedimento de ventilação e iluminação dos compartimentos de acessos ao lote ou à edificação, o direcionamento da drenagem de águas pluviais ou de outro tipo de resíduo e outros elementos relativos ao direito de vizinhança prescritos no Código Civil Brasileiro e legislação afim.

§ 2º É vedada a aplicação da compensação urbanística para regularização de parcelamento de solo ou de edificações comprovadamente construídas que:

- a) estejam construídas em balanço sobre a via pública, interferindo na fiação elétrica;
- b) sejam de usos incompatíveis ou potencialmente poluidores;
- c) estejam com as aberturas para a lateral com menos de 1,50 m, exceto os casos em que os vizinhos sejam concordantes e apresentem documento hábil para tal, sendo estes os proprietários ou legítimos posseiros;
- d) sejam parcelamento ou edificações em áreas especiais de interesse ambiental;
- e) que não tenham a devida comprovação legal de propriedade ou de legítima posse.

Art. 7º O Município regulamentará por meio de decreto explicativo os elementos constantes do art. 6º, desta Lei.

Art. 8º O valor da compensação urbanística será calculado com base nas fórmulas abaixo apresentadas, sendo:

§ 1º Para os casos de quaisquer formas de parcelamento do solo (sem edificação



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

construída no lote):

$$VC = A \times \text{valor venal do m}^2 \text{ do imóvel (conforme IPTU)} \times IP$$

Onde:

VC = Valor da Compensação;

A = Área total do lote não conforme;

IP = Índice de Ponderação (de acordo com a classificação das zonas referenciadas no Plano Diretor do Município de Tibau do Sul).

Sendo:

a) IP1 (Área Especial de Urbanização Intensa e ao longo do Anel Viário de Pipa) = 1,5;

b) IP2 (Zona de Adensamento básico) = 0,75;

c) IP3 (Zonas Especiais de Interesse Ambiental) = 2,0;

d) IP4 (outras áreas Especiais) = 0,50.

§ 2º Para casos de edificações comprovadamente construídas em lotes conformes:

$$VC = A \times CUB \times IZ$$

Onde:

VC = Valor da Compensação;

A = Área não conforme em desacordo com a legislação urbanística;

CUB = Custo unitário da obra disponibilizado pelo SINDUSCON/RN no mês anterior a última publicação da análise, de acordo com a classificação de padrão dada pela análise técnica do órgão licenciador;

IZ = Índice da Zona de acordo com o que estabelece o Plano Diretor municipal.

Sendo IZ, com base nos Quadros 02 a 07 do Anexo II do Plano Diretor do Município de Tibau do Sul:

IZI (Áreas especiais de adensamento intensa e ao longo do anel viário) = 0,5;

IZII (Zona de Adensamento Básico) = 0,3;

IZIII (nas Zonas Especiais de Interesse ambiental) = 0,7;

IZIV (outras áreas Especiais) = 0,2.

§ 3º Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação urbanística, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística seja calculada pela soma destas áreas.

§ 4º No caso de edificação comprovadamente construída não conforme situada também em lote não conforme, o valor da compensação urbanística será obtido pelo somatório dos valores encontrados por meio das fórmulas constantes dos parágrafos



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

primeiro e segundo.

§ 5º No caso da não conformidade comprovada posterior ao início da vigência desta Lei será aplicado ao valor final obtido pelos cálculos dos parágrafos primeiro, segundo e terceiro, deste artigo, um fator correspondente a 1,5.

§6º As compensações urbanísticas nos imóveis considerados de interesse social pelo Município, especialmente quando as pessoas comprovadamente não possuem condições de arcar com esse custeio, poderão receber os benefícios necessários sendo competência do Poder Executivo Municipal regulamentar essa temática por Decreto.

Art. 9º O valor auferido como compensação urbanística poderá ser pago em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, desde que cada parcela seja de, no mínimo, R\$ 100,00 (cem reais) para pessoa física e de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para pessoa jurídica.

§ 1º Ao valor parcelado deverá ser corrigido monetariamente pelo IPCA.

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

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

§ 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, tornando-se obrigatório que o bem seja garantia do cumprimento do parcelamento firmado.

§ 5º A emissão do Habite-se da edificação 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, estando sujeito à cassação pelo poder público, caso haja inadimplemento do pagamento parcelado por, pelo menos 01 (um) mês.

Art. 10. Os pedidos de regularização de edificações com fundamento nesta lei não isentam o proprietário do pagamento de tributos, preços públicos e eventuais multas, emitidas em razão de irregularidades constatadas na edificação ou outras obrigações legais incidentes sobre o imóvel.

Art. 11. Ficam isentas de pagamento da compensação urbanística:

I – as edificações de interesse cultural e religioso;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

II – os imóveis de propriedade do Município;

III – o proprietário de imóvel com lote inferior a 100,00 m², que comprove sua incapacidade financeira, desde que a inconformidade não afete os imóveis limítrofes e o meio ambiente.

Parágrafo único. A comprovação de incapacidade financeira apresentada pelo proprietário do imóvel em processo de regularização deverá ser atestada pelo órgão responsável pela assistência social municipal, através de parecer socioeconômico.

Art. 12. O Município possui a faculdade de propor ao responsável pelo imóvel em situação irregular a substituição de parte do pagamento da regularização em pecúnia pela compensação em serviços a serem executados em prol o poder público municipal com valores compatíveis com o valor da legalização prevista para o imóvel.

§ 1º A substituição prevista no *caput* poderá ocorrer até o limite máximo de 70% (setenta por cento) do valor devido, havendo a necessidade de que 30% (trinta por cento) seja pago em pecúnia, sendo cabível o parcelamento desse percentual em, no máximo, 18 (dezoito) meses.

§ 2º O serviço a ser prestado pelo interessado deverá utilizar como parâmetro os orçamentos do valor CUB, e na falta de aplicabilidade deste deverão ser apresentados, pelo menos, 03 (três) orçamentos em planilha dos serviços a serem executados, com ART do responsável técnico, desde que a diferenças entre os 02 (dois) orçamentos (da compensação a ser paga e dos serviços a serem elaborados) não tenham variações superiores a 20%.

Art. 13. Os seguintes serviços poderão ser propostos como compensação urbanística:

I – elaboração de projetos e/ou execução de obras de pavimentação e drenagem em vias públicas;

II – elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção ou recuperação de praças;

III – elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção ou recuperação de passeios públicos para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, em atendimento à legislação vigente;

IV – elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção de acessos às praias do município, com a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Rua Dr. Hélio Galvão, 122 - Centro - Tibau do Sul/RN.

CEP: 59178-000 / Fone (84) 3246-4441

CNPJ: 08.168.775/0001-82

V – elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção ou reformas/recuperação de equipamentos comunitários tais como: escolas, postos de saúde, SEMEIS, CRAS, quadras poliesportivas, etc.;

VI – elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção de casas populares no âmbito de programa de governo municipal;

VII – serviços de sinalização vertical e horizontal de vias públicas, voltados ao bom funcionamento do trânsito municipal;

VIII – elaboração de projetos e/ou execução de obras voltadas à consecução das ações oriundas da municipalização do trânsito;

IX – implantação de mobiliários urbanos.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Tibau do Sul, 26 de junho de 2019

Antonio Modesto Rodrigues de Macedo
Prefeito Municipal