



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

DECRETO Nº 2807 DE 22 DE NOVEMBRO DE 2022.

EMENTA: “DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE IMÓVEIS JÁ EXISTENTES NO MUNICÍPIO DE PORTO REAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO REAL**, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no Artigo 78, incisos IV, VI e XV da Lei Orgânica Municipal, e

Considerando que a Prefeitura Municipal de Porto Real, emitiu, no ano de 2019, atos legais dando a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, por meio do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, autorização para proceder à regularização de obras existentes de construção, modificação, acréscimo de área construída, que encontravam-se em desacordo com as normas fixadas pela legislação em vigor;

Considerando, que durante este período, muitos contribuintes procuraram os setores competentes da administração municipal para regularizar suas construções que se encontravam fora dos padrões legais conforme legislação vigente;

Considerando, que vários contribuintes, especialmente os que exercem atividades comerciais e de serviços se encontram ainda nessa situação e há interesse do governo municipal em conceder esta oportunidade de regularizar a todos aqueles que tenham construções em condições mínimas de regularização, com vistas a ampliar o seu poder de controle imobiliário e tributação;

Considerando, que a promoção de um Programa de Regularização do Ambiente construído pretendido pelo Município, a partir da atualização de sua Planta Cadastral, necessita de um instrumento legal que lhe dê suporte;

DECRETA:

Art. 1º - Fica autorizada a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos - SMOSP, proceder à regularização de obras existentes de construção, modificação, acréscimo de área, que estejam em desacordo com as normas fixadas pela legislação em vigor, desde que sejam cumpridas as exigências e normas estabelecidas neste Decreto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua publicação.

Parágrafo Único: No que se refere aos Processos de regularização em andamento aplicam-se as regras estabelecidas neste Decreto, inclusive no que tange a prazos, a contar da data de publicação do presente.

Art. 2º - Os processos de regularização deverão apresentar os seguintes documentos, com vistas ao início da Análise Técnica pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo:

- I. Cópia do título de propriedade do terreno ou documento congênere;
- II. Cópia da guia do IPTU, atualizada e quitada;
- III. Cópia do documento de identidade, CPF e comprovante de residência do proprietário/requerente;
- IV. Documento do profissional responsável técnico pelo projeto de regularização, devidamente cadastrado no município;
- V. Cópia da ART ou RRT (Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica), devidamente assinada e paga dos Projetos apresentados;
- VI. Requerimento Padrão, fornecido pelo Protocolo da Prefeitura Municipal;
- VII. 01 (uma) cópia do Projeto de Arquitetura para análise prévia e, depois de finalizada a análise, 3 (três) cópias para a devida aprovação; apresentação do Projeto conforme Art. 39 da Lei nº 625 de 27 de junho de 2018;
- VIII. Quando for o caso de mais de uma unidade no Lote, apresentar Projeto de Fracionamento e Memorial descritivo.
- IX. Laudo Técnico Descritivo, assinado com firma reconhecida, pelo profissional habilitado, responsável pela regularização, nos termos do padrão fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos – SMOSP - Anexo I;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

X. Declaração de Veracidade nos termos do padrão fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos – SMOSP - Anexo IV, constando as informações prestadas e documentos que juntados compõe o Processo.

XI. O Termo de Anuência e o Termo de Compromisso - Anexo II e III, nos termos do padrão fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos – SMOSP - deverão ser anexados, se for o caso, considerando a implantação das edificações existentes.

Art. 3º - O Laudo Técnico Descritivo (anexo I) de que trata o artigo 2º, deverá atestar que a edificação está concluída, em condições habitáveis e possui estabilidade estrutural, informando de forma descritiva sobre as condições básicas relativas à habitabilidade da construção (higiene e segurança), a saber:

I – Condições estruturais;

II – Condições das instalações hidro sanitárias e elétricas;

III – Condições de iluminação e ventilação em ambientes de uso permanente ou transitório;

IV – Relação da edificação com o logradouro público e seus confrontantes, no que se referem a recuos, afastamentos, calçadas, muro divisório e de testada.

V – Relatório Fotográfico do estado atual da obra no momento de solicitação de regularização em mais valia.

Art. 4º - Considerar-se-á como existente a edificação ou acréscimo que apresentar paredes, tetos, coberturas, esquadrias, instalações hidro sanitárias e elétricas, inclusive da conclusão dos revestimentos, na data de publicação deste Decreto;

§ 1º - O Processo instaurado será objeto de regularização da construção e posterior emissão do Habite-se, após verificação das condições de habitabilidade pelos órgãos ou departamentos competentes;

§ 2º - No caso de abertura de vão dentro do afastamento lateral e/ou fundos exigidos pela legislação em vigor deverá ser providenciado Termo de Anuência (Anexo II) do proprietário confrontante, conforme modelo fornecido pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo – DAU da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos – SMOSP e a documentação comprobatória exigida (título de propriedade do terreno; cópia dos documentos de identidade, CPF e comprovante de residência do proprietário/confrontante anuente).

Art. 5º - Os técnicos do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da SMOSP – DAU, depois de realizada a análise dos projetos, poderão fazer as exigências necessárias às adequações mínimas que viabilizem a regularização da edificação;

Art. 6º - As obras de edificações comerciais e de prestação de serviços, que trata este Decreto, deverão se adequar, desde que necessário, às condições mínimas contidas na NBR 9050, que estabelece critérios e parâmetros técnicos na instalação e adaptação de edificações às condições de acessibilidade.

Art. 7º - Os Processos de regularização deverão ser apresentados à SMOSP durante o período de vigência deste Decreto ou já terem sido apresentados em prazo anterior, desde que seja requerido pelo Responsável Técnico a inclusão da regularização sob as condições e prazos estabelecidos neste instrumento, por meio dos termos do Anexo V.

§1º. Ainda durante este período, poderão ser aceitas inclusões de plantas e documentos realizadas pelo requerente ao teor do Processo, que ilustrem a situação existente a ser regularizada.

§2º. Iniciado o Processo poderão ser apenas incluídas plantas e documentos que cumpram as exigências apresentadas ao requerente pelos técnicos analistas da SMOSP, resguardando às condições do existente a ser regularizado, sem acréscimos de construção.

§3º. Os Processos inscritos para regularização em Mais Valia, dentro do período de vigência deste decreto, terão como prazos definidos: 15 (quinze) dias para o cumprimento do Relatório Preliminar de Exigências emitido pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo, a partir de seu recebimento; 90 (noventa) dias para a conclusão do cumprimento das exigências finais colocadas pela SMOSP e outros órgãos competentes, com vistas a conclusão do processo de aprovação, que se dará num prazo máximo posterior de até 06 (seis) meses.

§4º. Ao final dos prazos estimados, caso não sejam movimentados os processos ou não se justifique tecnicamente, pela análise da SMOSP, a dilatação dos prazos definidos, os processos serão enviados ao arquivamento.

Art. 8º - As disposições deste Decreto não se aplicam à regularização de:

I. Obras situadas em áreas localizadas nos Setores Especiais de Reflorestamento, Fundo de Vale, Paisagismo e Lazer, de Linha Férrea, de Interesse e Valor Histórico e de Transição;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

- II. Obras situadas em área de risco (encostas, faixas marginais de proteção de cursos d'água, faixas "non aedificandi", etc.);
- III. Construções que ponham em risco à segurança ou à saúde pública;
- IV. Obras cujo proprietário não possua o respectivo título de propriedade ou instrumento congêneres dos terrenos onde se situam;
- V. Obras que ocupem áreas públicas, especialmente Ocupação do Logradouro Público (passeio e caixa de rolamento);
- VI. Construções de tipo incompatível com o permitido pelo Zoneamento Municipal para o local onde foram executados;
- VII. Compartimentos de permanência prolongada ou transitória sem ventilação e iluminação;
- VIII. Edificações comerciais, Institucionais, industriais e condomínios sem adaptações para Portador de Necessidades Especiais (PNE);
- IX. Edificações em condomínio em desacordo com as instruções condominiais estabelecidas e legislação municipal em vigência;

Art. 9º - Para fins de atendimento do Processo de "Mais Valia", deverá ser promovida a regularização da totalidade das edificações no terreno em que se inserem e o conseqüente fracionamento das mesmas.

Art. 10 - Excetuados os casos previstos no Art. 8º, as construções de que trata este Decreto poderão ser regularizadas a critério exclusivo da Prefeitura Municipal de Porto Real, desde que não seja contrariado o interesse público e desde que os interessados cumpram as seguintes obrigações posteriores a aprovação do projeto:

I - Recolham aos cofres municipais as taxas, multas e tributos devidos, aplicáveis ao licenciamento das construções;

II - O proprietário da construção deverá assumir, por termo, conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos – SMOSP, o compromisso de desobrigar a Prefeitura Municipal de Porto Real do pagamento de qualquer indenização por eventuais prejuízos ou desapropriação do imóvel, total ou parcial, em decorrência de:

- a) alargamento ou retificação de alinhamento de logradouros;
- b) realização de obras de melhorias em equipamentos urbanos;
- c) preservação de faixas marginais de proteção de cursos d'água e de faixas de domínio de ferrovias e rodovias estaduais ou federais;
- d) prejuízos de qualquer espécie causados pela fixação, pela Prefeitura, de novos "grades" para o logradouro, quando se tratar de obras executadas em nível diverso do estabelecido pela municipalidade para o local.

§ 1º - A legalização de construções executadas sobre faixas marginais de proteção de cursos d'água ou de faixas de domínio de rodovias e ferrovias dependerá de prévia anuência dos órgãos municipais, estaduais ou federais que detenham o domínio das faixas.

Art. 11 - Os valores referentes às taxas de regularização deverão ser calculados de acordo com a legislação vigente.

Art. 12 - Os imóveis irregulares cujos proprietários não atendam ao presente Decreto, serão cadastrados de ofício e passíveis de sanções legais de acordo com as normas vigentes.

Art. 13 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Porto Real, 22 de novembro de 2022.

Alexandre Augustus Serfiotis
Prefeito Municipal