



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



**LEI Nº. 1619**  
**DE 15 DE AGOSTO DE 2019.**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR**, Prefeito Municipal da Estância de Ilha Comprida, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara Municipal em sua 23ª Sessão Ordinária, realizada em 14 de agosto de 2019, aprovou por 08 (oito) votos, o Projeto de Lei nº 66/2019, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **Da Regularização**

**Art.1º-** A regularização de edificações construídas em desconformidade com as normas legais e que se encontrem localizadas no Município de Ilha Comprida fica sujeita ao cumprimento do disposto nesta Lei.

§.1º-As edificações passíveis de regularização por intermédio da presente lei deverão ter sido edificadas até o advento da publicação desta norma.

§.2º-As edificações devidamente regularizadas serão, ao final do procedimento, contempladas com Certificado de Conclusão de Obra – CCO.

§.3º-A destinação da edificação objeto de regularização será analisada para fins de enquadramento na legislação e regras aplicáveis, independentemente do quanto declarado ou nominado pelo interessado, ante a função de utilização lógica da mesma.

**Art.2º-** Somente poderão ser regularizadas as edificações que apresentem condições de habitabilidade devidamente comprovadas.

§.1º- Para fins de aferição do contido no *caput*, considera-se em condições de habitabilidade aquelas que não ofertem riscos e que permitirem, com segurança, a sua ocupação, bem como que: possuam paredes totalmente erguidas e cobertas, com

Lei 1619/19 - 1 de 6



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



fechamento de portas e janelas; possuam instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento; que respeitem os limites do terreno quanto ao alinhamento, excetuando-se as marquises, os beirais e demais elementos arquitetônicos até o limite de 0,60m (sessenta centímetros), resguardando-se a altura vertical mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio público; que não tenham abertura no alinhamento de divisas nas laterais e fundo do terreno;

§.2º- Para fins de que a edificação atinja condição de habitabilidade, o Município poderá exigir a realização de obras de adequação na edificação a ser regularizada, para o fim de se garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

§.3º- O interessado na regularização de edificação deverá apresentar atestado de responsabilidade firmado por responsável técnico que assegure a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, conforme estabelecido no anexo I desta lei.

§.4º- As informações quanto à estabilidade e salubridade da obra devem ser expressas na ART, TRT ou RRT dos responsáveis técnicos.

### Da Vedação à Regularização

**Art.3º-** Não são passíveis de regularização, as edificações:

- I- que estejam em ruínas ou ofereçam riscos à saúde pública ou as pessoas em geral e seja impossível a execução de obras de reparo para habitabilidade;
- II- que não possuam anuência ambiental;
- III- que não preencham os requisitos legais para a regularização;
- IV- cujo proprietário não realizar, no prazo assinalado, as obras necessárias para conferir ao imóvel em regularização as condições de habitabilidade exigidas pela municipalidade;
- V- cuja regularização seja inviável em razão de decisão judicial ou termo de ajustamento de conduta firmado pelo Município de Ilha Comprida.

§.1º- A possibilidade de regularização ambiental a que alude o inciso II do *caput* será aferida pelos órgãos ambientais competentes, mesmo que de outra esfera de governo, e é condicionante para a regularização da edificação.



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



§.2º- As decisões judiciais referidas no inciso V do *caput* podem ser diretamente referíveis ao imóvel a ser regularizado ou gerais e provenientes de ações coletivas que digam respeito a totalidade ou parcialidade dos imóveis localizados em Ilha Comprida, observado, todavia, o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, bem como os casos de edificações consolidadas em momento anterior ao das próprias decisões judiciais.

§.3º- Os termos de ajustamento de conduta referidos no inciso VI do *caput* podem ser diretamente referíveis ao imóvel a ser regularizado ou gerais e referíveis a totalidade ou parcialidade dos imóveis localizados em Ilha Comprida, observado, todavia, o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, bem como os casos de edificações consolidadas em momento anterior ao da assinatura do termo de ajustamento de conduta, ressalvado se este próprio versar especificamente sobre as edificações anteriormente consolidadas.

### Da Taxa

**Art.4º-** O procedimento de regularização objeto da presente lei perceberá a incidência das taxas alusivas ao protocolo e aprovação de projetos.

§.1º- Fará jus à isenção parcial, no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) das taxas indicadas no *caput*, os procedimentos de regularização iniciados em até 06 (seis) meses contados da publicação da presente Lei.

§.2º- Permanecem inalterados os valores referentes à taxa de protocolo.

### Dos Procedimentos e dos Pedidos de Regularização

**Art.5º-** O pedido de regularização da edificação previsto nesta Lei deverá ser protocolado pelo interessado, ou por representante legal devidamente identificado, no Setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ilha Comprida.

**Art.6º-** O pedido de regularização deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento específico devidamente preenchido e assinado pelo titular da edificação a ser regularizada ou por procurador habilitado;
- II - 05 cópias da planta arquitetônica;
- III- 05 cópias do memorial descritivo;



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



- IV- quando não for abastecido por rede coletora de esgotamento sanitário coletivo, deverá o proprietário apresentar projeto da fossa séptica em atendimento a legislação NBRs 7229 e 13969, em 03 vias, e laudo da execução da fossa, devidamente assinados por profissional competente;
- V- 04 fotos impressas do imóvel (frente, laterais e fundos);
- VI - cópia do documento que comprove a propriedade ou detenção dos direitos possessórios do imóvel;
- VII - cópia da(s) folha(s) do IPTU pertinentes a edificação a ser regularizada;
- VIII - anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Termo de Responsabilidade Técnica TRT ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente recolhida do projeto de regularização e do imóvel;
- IX - atestado de estabilidade da edificação, emitido por profissional legalmente habilitado bem como à estabilidade da obra e condições de uso, o qual deve vir assinado e com o número da ART, TRT ou RRT do projeto a ser regularizado;
- X - o comprovante de pagamento da taxa de regularização.

§.1º- A autuação de pedido de regularização com documentação incompleta ensejará o arquivamento provisório, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, findo o qual, não regularizado pelo interessado, será o mesmo indeferido e arquivado em definitivo.

§.2º- Informações do procedimento deverão ser remetidas ao setor de tributação para que se verifique a regularidade no recolhimento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN referentes a atividade comercial desenvolvida no local a ser regularizada, devendo a autoridade competente efetivar, se o caso, os lançamentos tributários pertinentes.

### Das Peças Gráficas

**Art.7º-** O projeto de regularização deverá apresentar elementos gráficos, contendo:

- I - implantação da edificação no respectivo terreno e planta dos pavimentos, contendo:
  - a) medidas perimetrais do terreno e das edificações;
  - b) demarcação das áreas a serem regularizadas através de legenda;
  - c) faixas não edificantes, áreas de preservação permanente e outros elementos que restrinjam a ocupação e aproveitamento da área (caso tenha);
  - d) recuos, devidamente cotados;
  - e) tabela da caixilharia;



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



- II- a folha de projeto deverá conter os seguintes desenhos técnicos (planta baixa, 01 corte transversal, 01 corte longitudinal, planta da cobertura e fachada) da edificação, detalhe da fossa séptica quando houver;
- III- quadro de áreas, apresentado por pavimento, com a quantificação das áreas a regularizar e regular, se for o caso;

### Das Disposições Gerais

**Art.8º-** Quando necessária a complementação, a alteração ou a correção de informações em representação gráfica e/ou documentos, será o interessado comunicado da necessidade.

§.1º- O comunicado deverá ser atendido integralmente no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, sendo que o atendimento incompleto, incorreto ou não realizado implicará no indeferimento e arquivamento do processo.

§.2º- Poderá ser prorrogado, pela autoridade competente, o prazo previsto no parágrafo primeiro do presente artigo, mediante solicitação fundamentada do interessado.

§.3º- Eventuais obras necessárias a obtenção da habitabilidade do imóvel a ser regularizado deverão ser realizadas no prazo assinalado pela autoridade competente, prorrogável uma única vez mediante solicitação fundamentada do interessado.

**Art.9º-** A autoridade competente para decidir sobre a regularização poderá solicitar quaisquer documentos e informações complementares, até que as dúvidas suscitadas sejam esclarecidas.

**Art.10-** A regularização de edificação que tenha sido objeto de procedimento indeferido ou arquivado deverá ser eventualmente pleiteada em novo procedimento, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração ou quaisquer ressarcimentos de taxas.

**Art.11-** Para todos os efeitos a Certidão de Regularidade de Edificação garante os mesmos direitos da Certidão de Conclusão de Obra, equivalente ao Habite-se.

**Art.12-** A falsidade ou irregularidade nas declarações prestadas para fins de regularização de edificação incorrerão na anulação dos atos administrativos pertinentes, bem como na perda dos direitos aos benefícios previstos nesta Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis e remessa do feito a autoridade competente para a apuração de eventual ilícito criminal.



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



**Art.13-** O procedimento de regularização de edificações tramitará perante o Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, competindo aos servidores e autoridades deste órgão a aplicação desta Lei, os quais poderão, se o caso, solicitar a manifestação de outras unidades administrativa e, ainda, editar, caso necessário, instruções normativas pertinentes e tomar as providências necessárias para sua eficácia.

**Art.14-** A regularização da edificação não implica no reconhecimento, pelo município, do direito de propriedade, de parcelamento do solo, englobamentos de lotes ou glebas, de dimensões, de regularidade do lote, de direito de vizinhança, e não exime os proprietários e/ou seus responsáveis das obrigações e penalidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

**Art. 15-** Ficam dispensados do cumprimento do art. 6º, incisos II, III, VI, VII, VIII, IX e XI, bem como 7º e seus incisos, todos da presente Lei, os requerimentos e procedimentos referentes a solicitações pretéritas de projetos de edificações que eventualmente tenham restado obstados em razão de condição jurídica do loteamento, desde que, à época da solicitação, tenham sido declarados aptos a serem aprovadas.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não afasta a necessidade de anuência dos órgãos ambientais, nos termos do art. 3º, II, da presente Lei.

**Art. 16-** Os pedidos de regularização poderão ser realizados no período de 02 (dois) anos a contar da data de publicação da presente lei, podendo ser prorrogado pelo Executivo por igual período.

**Art.17-** Esta Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Poder executivo no prazo de 40 (quarenta) dias de sua publicação.

**Art.18-** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA, EM 15 DE AGOSTO DE 2019.**

**GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR**  
**Prefeito Municipal**

Lei 1619/19 - 6 de 6



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



LEI Nº 1619/19

### ANEXO I

Eu.....,ART/RRT nº .....

na condição de responsável pelo Levantamento Cadastral visando concessão de Certidão de Regularidade, **ATESTO**, que a edificação sito.....nº.....,Loteamento Balneário.....Cidade.....Estado..... CEP:.....,encontra-se em perfeitas condições nos aspectos quanto à estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

Ilha Comprida, ..... de..... de 20.....

---

Assinatura do profissional  
CREA/CAU nº