



Lei de Legalização de Construções do Município de Itaboraí





LEI COMPLEMENTAR Nº 254 DE 29 DE OUTUBRO DE 2019.

Estabelece condições especiais para a legalização de construções no Município de Itaboraí e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte:

LEI:

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES DA LEGALIZAÇÃO

Art. 1º. Esta Lei estabelece condições especiais para a legalização de construções concluídas até a data de sua publicação.

§1º. Consideram-se como concluídas as obras que apresentem as seguintes condições mínimas de habitabilidade:

- I. As instalações elétricas, instalações hidráulicas e sanitárias deverão estar em pleno funcionamento;
- II. a estrutura, os pisos e as coberturas deverão estar construídos.

Art. 2º. Caberá ao proprietário comprovar que a edificação estava concluída até a data de aprovação desta Lei apresentando pelo menos um dos seguintes documentos:

- I. Comprovante de lançamento de pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano;
- II. conta de consumo de energia elétrica ou de água com data anterior a da publicação desta Lei.

Seção I Condições onde se aplica a legalização

Art. 3º. São passíveis de legalização as construções que apresentarem afastamento frontal em desacordo com o Código de Obras Municipal e não possuam poste ou fiação de energia elétrica próximo ou na testada do lote.

Seção II Condições onde não se aplica a legalização

Art. 4º. Não são passíveis de legalização as construções que apresentarem as seguintes condições:

- I. Não atendam as condições de habitabilidade, não sendo garantida a plena segurança dos usuários e da população, padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, o funcionamento de todas as



instalações e o não atendimento das exigências do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

- II. ultrapassem os limites do lote ou terreno;
- III. estejam localizadas em áreas especiais de preservação permanente, de proteção ambiental, de interesse ambiental, de preservação do patrimônio cultural e produção mineral;
- IV. tenham sido tombadas a nível federal, estadual ou municipal, sem parecer favorável do órgão competente;
- V. estejam localizadas em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- VI. estejam localizadas em logradouros públicos, terrenos públicos, e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;
- VII. estejam localizadas em áreas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais, de lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- VIII. que por suas características construtivas, resultem em comprometimento da estrutura, ou sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição;
- IX. apresente risco à segurança de seus usuários ou da população;
- X. possuam abertura de vãos nos afastamentos lateral ou de fundos a menos de 1,50m da divisa do lote ou terreno.

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE LEGALIZAÇÃO

Seção I

Legalização simplificada

Art. 5º. Podem ser objeto de legalização simplificada:

- I. A edificação residencial unifamiliar única dentro de um lote ou terreno com área total construída de até 70,00m²;
- II. a edificação cujo proprietário é maior de 60 (sessenta) anos, com renda familiar igual ou inferior a dois salários mínimos, possuam um único imóvel territorial com até 2 (duas) unidades residenciais, incidindo este incentivo somente onde o proprietário reside; ou
- III. a edificação situada em lote ou terreno cujo proprietário o adquiriu através de usucapião registrada em cartório.

Parágrafo único. No caso de o proprietário declarar não possuir outro imóvel no Município e se comprovada a falsidade da declaração, estará sujeito à pena de multa proporcional a 50% do valor venal atualizado do respectivo imóvel.

Art. 6º. Poderão ser legalizadas as edificações de qualquer categoria de uso dentro de um lote ou terreno, situadas em Área de Especial Interesse Social



(AEIS), com assistência técnica pública e gratuita conforme a Lei Federal 11.888 de 24 de dezembro de 2018.

Art. 7º. O requerimento de legalização simplificada deverá ser realizado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. Requerimento específico solicitando a legalização da construção nos termos da presente Lei;
- II. documento de identidade e CPF do requerente ou proprietário ou representante legal;
- III. documento de titularidade do imóvel;
- IV. projeto simplificado - conforme o ANEXO I desta Lei;
- V. laudo técnico devidamente assinado pelo interessado ou proprietário e pelo profissional habilitado pelo CREA ou CAU - conforme ANEXO II desta Lei;
- VI. comprovante de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, do respectivo Conselho Federal, juntamente com o comprovante do recolhimento da taxa devida pelo mesmo ou os originais emitidos pelos Conselhos CREA ou CAU;
- VII. carteira de identidade profissional do responsável técnico;
- VIII. comprovante do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, com data anterior a um ano da publicação desta Lei;
- IX. comprovante de que a construção cumpriu as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, quando a legislação assim o exigir.

Seção II **Legalização completa**

Art. 8º. São objeto de legalização completa as construções de qualquer categoria de uso.

Art. 9º. O processo para a legalização deverá ser protocolado instruído com os seguintes documentos:

- I. Requerimento específico solicitando a legalização da construção nos termos da presente Lei;
- II. certidão emitida pelo Registro Geral de Imóveis ou documento comprobatório das medidas do terreno e propriedade do imóvel;
- III. comprovante de regularidade fiscal do imóvel;
- IV. projeto completo (composto de planta de situação, planta baixa, cortes, fachada e planta de cobertura) elaborado por profissional legalmente habilitado;
- V. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho Federal, juntamente com o comprovante do recolhimento das taxas devidas pelo mesmo;



VI. laudo técnico elaborado por profissional habilitado no Conselho Federal - conforme ANEXO II;

VII. carteira de identidade profissional do responsável técnico;

VIII. RG e CPF ou CPNJ do proprietário;

IX. comprovante de lançamento de pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou conta de consumo de energia elétrica ou de água com data anterior a da publicação desta Lei.

Art. 10. Protocolado processo para a legalização da construção, o Município notificará o proprietário para ciência das providências que se fizerem necessárias.

Art. 11. Os passeios públicos realizados em desacordo com a legislação e normas técnicas referentes à acessibilidade deverão ser executados ou corrigidos, conforme o caso, para fins de legalização das construções.

Art.12. Para legalização das construções das unidades autônomas, ou áreas comuns de edificações em condomínio, a construtora ou o condomínio apresentará laudo de vistoria do estado de conservação, atestando as condições do imóvel e da sua estrutura, assinado por Responsável Técnico e anuência do condomínio definido em assembleia com ata registrada em cartório.

Parágrafo único. Serão admitidas legalizações de áreas comuns, desde que aprovadas pelos condôminos nos termos da convenção condominial.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. Esta Lei se aplica aos processos em tramitação na Prefeitura para fins de legalização.

Art. 14. Esta Lei se aplica às construções lançadas pelo departamento de cadastro imobiliário através de processo administrativo.

Art. 15. Esta Lei não se aplica à regularização de parcelamento do solo.

Art. 16. A legalização de que trata esta lei não resulta no reconhecimento pelo Município, da propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e ficam revogadas a disposições em contrário.

OBS: Este texto não substitui o publicado no DOE-ITA, edição nº. 171 de 30 de outubro de 2019.



Anexo I

21.00	
6.00	12.50
4.70	29.70
1.00	
ÁREA EXCLUSIVA PMI	PROJETO SIMPLIFICADO
QUADRO DE ÁREAS	PLANTA DE PROJEÇÃO
ÁREA DO TERRENO:	
PAVIMENTO TÉRREO:	
2º PAVIMENTO:	
3º PAVIMENTO:	
TOTAL CONSTRUÍDA:	
TAXA DE OCUPAÇÃO:	
CATEGORIA DE USO	DECLARAMOS QUE A LEGALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERENO
ENDEREÇO	
PROPRIETÁRIO: CPF:	ESCALA
TÍTULO: PROFISSIONAL RESPONSÁVEL: Nº DO REGISTRO NO CONSELHO: Nº RRT OU ART:	DATA
	PRANCHA
	3.00



Anexo II

LAUDO DE HABITABILIDADE

Atesto para os devidos fins, que a edificação existente anterior a ____/____/_____, situada na Rua, Estrada ou Avenida_____, N°_____, Quadra_____, Loteou fração_____, sob Cadastro Imobiliário - IPTU nº_____ do loteamento ou condomínio_____, deste município, com área de _____m² de construção, sob o uso _____ apresenta as seguintes condições:

- 1) Inexistem ações demolitórias;
- 2) não está em área de risco;
- 3) não se trata de área situada em faixa non-aedificandi ao longo das Estradas Municipais, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, avenidas marginais às estradas estaduais, federais e ainda em faixas de domínio das concessionárias;
- 4) não se situa em áreas especiais de preservação permanente, de proteção ambiental, de interesse ambiental, de preservação do patrimônio cultural e de produção mineral;
- 5) o lote ou fração possui frente para a via pública oficial ou condominal e está cadastrado no Município;
- 6) não está localizado em loteamento ou condomínio clandestino;
- 7) o terreno não se situa em área pública;
- 8) o imóvel não causa transtorno ao sistema viário;
- 9) o imóvel não causa incômodos quanto a ruídos, odores ou poluição;
- 10) o imóvel está em perfeitas condições de salubridade, habitabilidade, higiene e segurança.

Itaboraí, _____ de _____ de _____.

Assinatura do proprietário: _____.

CPF: _____.

Assinatura do profissional responsável: _____.

Título no conselho regional: _____.

Inscrição no Conselho Regional: _____.

CPF: _____.