

LEI Nº 2823, DE 18/01/2011 - Pub. 03/02/2011



**DISPÕE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO
ONEROSA DE CONSTRUÇÕES
IRREGULARES.**

A Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º As obras de construção, modificação ou acréscimo que estejam concluídas na data de publicação desta Lei, e que tenham sido executadas em desacordo com as normas edilícias municipais serão passíveis de regularização onerosa, sempre que o interesse público não justificar sua demolição, desde que os interessados requeiram a regularização dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação da presente Lei.

Parágrafo Único - Considerar-se-ão concluídas as obras estruturalmente finalizadas, que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos construídos.

Art. 2º O requerimento de regularização onerosa deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão emitida pelo Registro Geral de Imóveis;

II - certidão de regularidade fiscal do imóvel objeto;

III - projeto elaborado por profissional legalmente habilitado, segundo as normas técnicas aplicáveis.

Parágrafo Único - A regularização onerosa implicará no imediato recadastramento fiscal do imóvel, para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização onerosa:

I - as construções executadas em desconformidade com o plano de alinhamento do terreno (P.A.), conforme definido na lei municipal;

II - as construções executadas sobre o afastamento frontal em imóveis situados em vias arteriais;

III - as construções realizadas em pavimentos de cobertura de edificações multifamiliares que ultrapassem a altura máxima permitida pela legislação vigente para a respectiva fração urbana;

IV - as construções realizadas em edificações unifamiliares que ultrapassem 3,50m (três metros e meio) além da altura máxima permitida;

V - as construções situadas em áreas de faixas de proteção de mares, rios ou lagoas;

VI - as construções situadas em áreas de preservação permanente.

§ 1º As construções em áreas de afastamento frontal somente serão passíveis de regularização onerosa se observados os seguintes limites máximos:

- a) em vias locais, 60% (sessenta por cento) de área de afastamento frontal ocupada;
- b) em vias coletoras, 40% (quarenta por cento) de área de afastamento frontal ocupada;
- c) em coberturas de edificações multifamiliares, 30% (trinta por cento) da área de afastamento frontal ocupada respeitado o afastamento mínimo de 1,5m (um metro e meio) da prumada da fachada frontal.

§ 2º As construções em áreas de afastamento lateral e de fundos serão passíveis de regularização onerosa, independentemente do percentual de ocupação, desde que não haja abertura de vãos ou janelas para os imóveis vizinhos.

§ 3º As construções em áreas de coberturas serão passíveis de regularização onerosa, observadas as condições desta Lei, desde que autorizadas pela convenção ou assembleia de condomínio, na forma da Lei Civil.

Art. 4º O valor da regularização onerosa será calculado a partir do valor de mercado do metro quadrado da construção objeto, a ser apurado em laudo avaliatório especialmente elaborado para essa finalidade pela Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo, observadas as seguintes condições:

I - para os acréscimos irregulares de áreas cobertas realizados durante a construção, em desacordo com o projeto aprovado, o valor da regularização onerosa será correspondente ao dobro do valor de mercado da metragem quadrada da área objeto da irregularidade;

II - para os acréscimos irregulares de áreas cobertas realizados em construções preexistentes, o valor da regularização onerosa será calculado à razão de 100% (cem por cento) do valor de mercado da metragem quadrada da área objeto da irregularidade.

§ 1º É permitido o parcelamento do valor de regularização onerosa em até 12 (doze) vezes iguais e consecutivas, ficando a expedição do aceite de obras condicionada ao pagamento integral do valor de parcelamento.

§ 2º O não pagamento das parcelas nas datas dos respectivos vencimentos importará na caducidade do direito de que trata a presente Lei.

Art. 5º Os pedidos de regularização onerosa de construções sobre as quais existam questionamentos judiciais acerca de direitos de condôminos ou de vizinhos ficarão

condicionados à decisão final da ação respectiva, ficando suspensos os processos administrativos correspondentes até decisão final da respectiva ação judicial.

Art. 6º Os recursos arrecadados com a regularização onerosa constituirão o FUHAB - Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária e serão aplicados na construção ou recuperação de unidades habitacionais populares.

Art. 7º Os benefícios desta Lei aplicam-se também aos imóveis residenciais e não residenciais.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 18 de janeiro de 2011.

Jorge Roberto Silveira
Prefeito