

LEI Nº 4.930, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1997⁶⁷.

Institui a categoria de Imóvel Regularizado, para os imóveis e lotes que específica e dá outras providências.

A PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica criada a categoria "Imóvel Regularizado", para efeito de regularização e cadastramento de imóveis urbanos, observadas as prescrições da presente Lei.

Art. 2º - Os imóveis que tenham obras ou serviços já iniciados e, embora não estejam conforme a legislação de uso e ocupação do solo, mas já se encontram edificados ou em fase de conclusão, poderão ser regularizados, desde que, a critério do órgão municipal de planejamento, as irregularidades identificadas.

I – sejam sanáveis;

II – não violem direitos subjetivos públicos e privados; e

III – versem sobre:

a) recuos frontais ou laterais;

b) utilização de índices de ocupação, densidade ou de utilização acima do permitido; e

c) parcelamento ou desmembramento em desconformidade com o Art. 39 e parágrafos da Lei Complementar nº 07, de 05/08/94.

§ 1º - O interessado no processo de regularização de imóvel dará entrada em requerimento dirigido ao presidente do Instituto de planejamento Urbano de Natal – IPLANAT, devidamente instruído com os seguintes documentos:

a) título de propriedade, com registro no cartório de imóveis competente;

b) projeto arquitetônico ou urbanístico, em 03 (três) vias, assinado por responsável técnico;

c) comprovação de registro junto ao CREA/RN (ART);

d) Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal, fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças – SEMFI;

e) Declaração negativa de oposição dos vizinhos lindeiros.

§ 2º - Será considerada característica predominante, para efeitos desta lei, aquela que represente uma incidência de casos irregulares superior a 50% na área que especifica.

Art. 3º - Não poderão ser objeto desta lei as obras e serviços realizados.

I – em edificações e terrenos públicos;

II – em áreas de preservação rigorosa;

III – em edificações, terrenos ou usos que possam gerar incomodidade ou desconforto à vizinhança;

IV – que tenha sido objeto de denúncia formal, de pertinência comprovada;

V – que não possam admitir as condições impostas no Termo de Aceitação;

VI – quando sobre o imóvel recaia qualquer procedimento administrativo ou judicial de fiscalização.

Art. 4º - A autorização, decorrente da regularização de qualquer obra ou serviço, a ser feita com base nesta lei, ficará condicionada ao cumprimento do estabelecido no Termo de Aceitação.

Parágrafo único – As condições fixadas no Termo de Aceitação observará, necessariamente, a legislação urbana vigente à época da análise do requerimento do interessado.

Art. 5º - Aprovado o projeto e admitidas as condições fixadas no Termo de Aceitação, deverá o interessado pagar, à municipalidade, taxa a ser calculada com base em valor proporcional ao custo da obra, que não tenha observado as prescrições urbanísticas, sem prejuízo de multas e outros encargos previstos em lei, que venha a incidir sobre o projeto.

⁶⁷Publicada no DOE de 31/12/97.

Parágrafo único – A taxa da regularização referida no “caput” do artigo terá por referência o Custo Unitário Básico – CUB, fornecido pelo SINDUSCON/RN.

Art. 6º - A taxa mencionada no artigo anterior será classificada por níveis de desconformidade, observado os critérios definidos em Decreto regulamentar.

§ 1º - Na hipótese de ocupação ou densidade acima dos índices permitidos, em áreas de uso restrito por interesse público, ou de parcelamento sem reserva de percentuais exigidos pela Lei Federal nº 6766/79, para os fins de incorporação ao patrimônio público, deverá o interessado na regularização recolher, ainda, o valor equivalente à respectiva área complementar, que deu causa a irregularidade.

§ 2º - Poderá o interessado optar, alternativamente, pela entrega de imóvel, que será recebido, a critério do IPLANAT, por seu valor de mercado, após avaliação procedida pela SUMOV.

§ 3º - Em hipótese alguma o imóvel a ser recebido pelo município poderá ser inferior ao lote mínimo padrão estabelecido pelo Plano Diretor vigente à época do aceite.

Art. 7º - O contribuinte que requerer a regularização do bem imóvel por livre e espontânea vontade, poderá obter desconto de 50% do valor total a ser pago.

Parágrafo único – Não será considerada uma regularização espontânea se houver iniciado qualquer ato ou procedimento administrativo de fiscalização relativo ao imóvel em questão.

Art. 8º - Se o imóvel, objeto de análise para aplicação da presente lei, possuir área de construção total, igual ou inferior a 50,00 m², lhe será cobrado apenas 20% do valor total calculado.

Parágrafo único – Não poderá o contribuinte, em qualquer hipótese, beneficiar-se com a acumulação das reduções estabelecidas nos artigos 7º e 8º.

Art. 9º - O bem imóvel que tiver se beneficiado desta lei e vier a ser objeto de nova autuação, perderá a condição de imóvel regularizado e a multa que lhe for imposta, em decorrência das irregularidades encontradas, será paga pelo seu valor dobrado, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis.

Art. 10 - O Município promoverá imediata e automaticamente a ação demolitória competente quando a edificação submetida à análise:

- a) não puder ser regularizada na forma desta lei;
- b) voltar a desrespeitar as prescrições urbanísticas, mesmo que em relação a fatos novos.

Art. 11 - Os imóveis que, nos termos desta lei, venham a ser regularizados, deverão ser identificados com a inscrição: IMÓVEL REGULARIZADO, vazada numa tarja vermelha diagonal de 1,5 (um e meio) centímetro de largura, fixada desde o canto esquerdo inferior até o canto direito superior, em todos os documentos a eles relativos.

Art. 12 - Os imóveis beneficiados por esta lei ficarão sujeitos a permanente ação fiscalizadora, no que concerne às irregularidades validadas pelas suas disposições, e pagarão uma taxa anual equivalente a 20% do IPTU, sem prejuízo das multas previstas na legislação edilícia municipal, das quais não poderão ser anistiados.

§ 1º - As taxas e multas referidas no “caput”, constituem-se receitas do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º - As multas previstas neste artigo serão pagas juntamente com as taxas de licenciamento e regularização da obra ou serviço antes da entrega do correspondente alvará.

Art. 13 - O proprietário de Imóvel Regularizado poderá optar pela condição de Legalizado em qualquer tempo que julgar conveniente, desde que promova a devida adequação da edificação à legislação vigente à época, seja através de reforma ou demolição.

§ 1º - A reversão de que trata o “caput” deste artigo poderá ser concedida sem ônus adicionais, desde que seja formalizada a intenção através de processo administrativo, e que fique comprovada a total finalização das obras conforme licenciado, assim como a quitação de todos os débitos porventura existentes.

§ 2º - O ato da Legalização resultará na suspensão da cobrança da taxa anual estipulada, que deixará de ser cobrada a partir do exercício fiscal seguinte, porém não dará direito a ressarcimento ou isenção dos valores anteriormente pagos ou devidos.

§ 3º - Nesta condição, deixa de valer o disposto no art. 10º.

Art. 14 - Ainda que o imóvel venha a ser regularizado, o responsável técnico do projeto e/ou da execução, bem como o construtor, não estarão livres das penalidades previstas no Capítulo VII – DAS DISPOSIÇÕES PENALIS e artigos constantes da Lei 3.175/84, não revogadas pela Lei Complementar 07/94.

Art. 15 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Wilma Maria de Faria Meira
PREFEITA