

LEI COMPLEMENTAR Nº 150, DE 22 DE JUNHO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS
EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA,
NO USO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA
MUNICIPAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a regularização das edificações como forma de viabilizar as ações do Programa de Regularização de Edificações - “Tô Legal” no Município de João Pessoa.

Art. 2º As edificações irregulares ou clandestinas concluídas ou em construção até a data da publicação desta lei, poderão ser regularizadas, desde que atendam as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, e habitabilidade, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental e nesta norma.

Parágrafo único. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas, ou estejam em construção sem projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender às disposições da legislação urbanística municipal.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deverá obrigatoriamente ser considerada a atividade a que as mesmas se destinam.

Art. 4º Para fins desta são consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades nas seguintes situações:

- I - atividade compatível com a zona e via;
- II - atividade incompatível com a zona e/ou via.

§1º As irregularidades de que tratam os incisos I e II deste artigo são as relativas:

- a) à taxa de permeabilidade;
- b) à taxa de ocupação;
- c) à fração do lote;
- d) ao índice de aproveitamento;
- e) à altura máxima das edificações, desde que não esteja na faixa dos 500m da Orla;
- f) às dimensões do lote;
- g) aos recuos conforme a via e lotes confrontantes;

- h) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona;
- i) área de estacionamento de veículos.

§2º Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização somente se aplicará à atividade instalada até a data da regularização, devendo, após a concessão do Atestado de Regularização de Edificação de que trata a presente Lei, ser considerado o que estabelecem a legislação Urbanística Vigente no momento do licenciamento da nova atividade.

§3º Somente poderá ser regularizado o percentual de área permeável de que trata o § 1º deste artigo quando a taxa de ocupação do imóvel for igual ou superior à 70% e, cuja impossibilidade técnica de reversão total ou parcial for comprovada por meio de relatório circunstanciado, devidamente assinado por profissional habilitado, instruído com a Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT, com a atividade de “laudo técnico” ou qualquer equivalente.

§4º A regularização prevista no inciso II deste artigo dependerá de prévia análise da questão estrutural e da circulação viária afetadas no caso específico, mediante parecer dos órgãos responsáveis pelas áreas de trânsito e transportes e de planejamento urbano.

§5º A edificação só será passível de regularização se contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes e for passível de licenciamento ambiental, caso necessário.

§6º A regularização de que trata o § 1º item g deste artigo, quando a ocupação de recuo frontal será viabilizada mediante pagamento da sanção regularizada nesta lei, contudo, deverá apresentar em desenho a informação “REMOVÍVEL SEM ÔNUS À PMJP”.

CAPÍTULO III

DOS IMPEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

Art. 5º Não poderão ser objeto de regularização com base nesta lei as seguintes espécies de construção:

- I - estejam em área de risco geológico;
- II - estejam erigidas sobre a faixa non aedificandi, ocupação administrativa ou instituição de servidão;
- III - localizadas em áreas ambientalmente protegidas, perante rios, córregos, várzeas, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;
- IV - localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural, exceto as que possuem anuência dos órgãos de controle do patrimônio histórico Iphan e Iphaep;
- V - as que tenham sido iniciadas após a data de publicação desta lei;
- VI - as localizadas em loteamentos não aprovados pelo Município de João Pessoa e não registrados em Cartório de Registro de Imóveis, e/ou em glebas e áreas rurais;

VII - as áreas particulares invadidas, as áreas públicas institucionais, as áreas verdes, áreas de recreação, as zonas de preservação e lazer - ZPL, as áreas dominiais, as áreas de preservação permanente - APP;

VIII- as que estejam sob discussão judicial relativa a direito real ou em processo de inventário, com exceção, neste último caso, de decisão judicial transitado em julgado;

IX - as edificações para fins comerciais e/ou de uso coletivo que não atendam às normas de acessibilidade;

X - as edificações para fins comerciais que não tenham executado o projeto acústico nas atividades em que for exigido;

XI— as localizadas em áreas que não atendam às distâncias estabelecidas pela Lei Municipal 9.060, de 24 de fevereiro de 2000 e a Lei 11.666, de 21 de janeiro de 2009, no caso dos postos de combustíveis.

CAPÍTULO IV DO PROCESSO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 6º Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto à Secretaria de Planejamento pelos proprietários, compromissários, compradores ou cessionários, no prazo de 720 (setecentos e vinte) dias, a contar da data da publicação desta Lei, prorrogável por até 90 (noventa) dias, a critério do Executivo, devendo os interessados, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel e não pagos no seu vencimento.

Art. 7º O pedido de regularização, deve ser protocolado junto à Secretaria de Planejamento pelo proprietário, compromissário, comprador ou cessionário ou por seu representante legal devidamente identificado, deverá ser instruído pelos seguintes documentos:

I - requerimento específico disponibilizado no protocolo on line de Licenciamento, totalmente preenchido e com anexação dos documentos comprobatórios solicitados do requerente;

II - cópia de documentos que comprovem a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como certidão de inteiro teor, Certidão de inteiro teor atualizada, expedida em até 60 (sessenta) dias, devidamente registrada ou outro documento que comprove posse ou propriedade, ainda que não registrado, mas passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão ou recibo de pagamento total ou parcial de aquisição;

III - Em caso de o requerente não ser o proprietário do imóvel, procuração pública ou particular com reconhecimento de firma, contendo poderes amplos e especiais outorgados pelo(s) titular do bem com poderes amplos e especiais;

IV - declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída ou iniciada até a data da publicação desta Lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

V - planta de arquitetura com a situação implantada Levantamento arquitetônico, em conformidade com os documentos desenhos/representações exigidos em projetos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica (ART/RRT), acrescido, quando couber, de planta de locação com demarcação de áreas já cadastradas e a regularizar;

VI - laudo técnico de vistoria da edificação, instruído com a anotação ou registro de responsabilidade técnica;

VII - declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VIII - declaração informando se a edificação a ser regularizada é objeto de ação judicial de que a municipalidade seja parte;

IX - “habite-se” ou Certidão de averbação, quando for o caso;

X - liberação do Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

XI - outros documentos que o poder público municipal julgar necessários no decorrer do processo.

§1º O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo será acessado por meio eletrônico, no endereço da Prefeitura Municipal de João Pessoa, <https://joaopessoa.prefeituras.net/login>.

§2º O Município de João Pessoa, através do órgão competente, poderá realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

§3º Para cada terreno corresponderá um processo de regularização das edificações existentes no lote.

§4º As áreas já regularizadas pelo Município de João Pessoa não serão consideradas para cálculo das multas devida.

§5º As declarações que tratam os incisos deste artigo são de inteira responsabilidade do declarante, o qual, em sendo o caso, responderá civilmente e criminalmente, por falsas declarações.

§6º O requerente, proprietário ou possuidor, e o responsável técnico contratado, se couber, responderão civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada.

§7º Para fins do disposto nesta lei, considera-se “obra concluída” - construção cuja estrutura, vedações, instalações hidráulicas e revestimentos interno e externo tenham sido concluídos.

§8º Para fins do disposto nesta lei, considera-se “obra iniciada” - obra cuja construção da fundação estrutural tenha sido concluída”, neste caso deve ser anexado à “Declaração de início de obra” com documentos que possam comprovar.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 8º Os procedimentos de regularização deverão seguir os seguintes dispositivos:

I - elaboração de parecer técnico pela diretoria de análise demonstrando as irregularidades da edificação em relação à Legislação Urbanística, Plano Diretor e Códigos de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras. Neste documento serão apresentadas as áreas e os critérios de infração cometidos de forma que seja feito o cálculo da multa, ficando o setor de cálculo responsável apenas por calcular, gerar, enviar e receber a confirmação de pagamento do boleto;

II - Com a finalização do processo será emitido o alvará de regularização e a inscrição da edificação regularizada no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

Parágrafo único. Quando a irregularidade referir-se à incompatibilidade da obra com o zoneamento e/ou a via, deverá obter, além de parecer favorável à regularização expedido pelo Setor de Análise da Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Planejamento, a anuência Diretoria de Análise e Acompanhamento de Legislação Urbanística responsável pela permanente Avaliação do Plano Diretor e Legislações complementares.

Art. 9º O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de um Alvará de Regularização de Edificação, que será expedido pela Diretoria de Controle Urbano, que permitirá caso necessário a emissão do “habite-se”.

§1º A expedição do Alvará de Regularização de Edificação ficará condicionada ao prévio pagamento do montante previsto no art. 15 desta Lei, devendo o interessado proceder à juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§2º A expedição do Alvará de Regularização de Edificação não substitui o alvará de funcionamento e nem o licenciamento ambiental ou documento similar, caso cabível.

§3º Expedido o Alvará de Regularização de Edificação, será feita a atualização do cadastro imobiliário de fins tributários, sem prejuízo de tal atualização ser feita de ofício pela administração, ainda que indeferido o pedido de regularização.

Art. 10. O interessado poderá ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por via eletrônica, visto que o mesmo é informado no protocolo do pedido.

Parágrafo único. Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra, caberá recurso dirigido ao Prefeito Municipal, e, em caso de não acolhimento das alegações, deverá o requerente proceder com a demolição da construção irregular e, posteriormente, reiniciar o processo de regularização.

Art. 11. É indispensável à expedição do alvará de funcionamento, de quaisquer atividades, a apresentação do “habite-se” ou do atestado de regularização de edificação.

Art. 12. Sem prévia autorização do órgão municipal competente, ou não se tratando de atendimento à pendência de projeto arquitetônico fundamentada e informada por funcionário público analista ao requerente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo Único. Se houver alteração da área edificada durante o pedido de regularização, sem permissão do órgão municipal competente, o mesmo será indeferido.

Art. 13. O proprietário ou possuidor da edificação que já tiver efetuado o protocolo do requerimento descrito no artigo 7º, não poderá ser autuado pelas irregularidades que pretende regularizar, enquanto restar pendente a análise e conclusão de seu requerimento.

CAPÍTULO VI DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art. 14. A comprovação da existência da edificação construída até a data de publicação desta lei poderá se dar por meio da apresentação e análise de qualquer dos seguintes documentos:

I - lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da área tributada, com dados do Sistema Municipal - STAR, em que constará a metragem e o uso do imóvel objeto da regularização;

II - levantamento aerofotogramétrico do Município ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

III - qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal, que comprove a área construída tais como notificação ou embargo relativo à construção, auto de infração relativo à construção, lançamento de tributos sobre a construção, entre outros;

IV - outras solicitações à municipalidade, por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;

V - outros documentos idôneos, a critério da Administração.

Parágrafo único. Excepcionalmente, em atendimento ao relevante interesse social envolvido, devida e tecnicamente justificado pelos órgãos técnicos competentes das áreas afins do Município, também serão consideradas concluídas as edificações que até a data de publicação desta lei, apresentavam em condições de habitabilidade ou uso.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 15. Comprovado o cometimento de infrações, mediante projetos das edificações clandestinas ou irregulares, serão aplicadas para cada infração definida no §1º do art. 4º desta Lei Complementar as sanções pecuniárias serão calculadas dentro dos seguintes critérios:

a. Infrações do excedente do índice de aproveitamento:

$$VSI = (ACI \times VMC)$$

b. Infração por excedente da taxa de ocupação

$$VSO = AOT \times VMC$$

c. Infração por excedente do recuo

$$VSR = ACR \times VMC$$

d. Infração por falta de área de solo permeável

$$VSP = ASP \times VMC \div 2$$

e. Infração por demais áreas de construção/ocupação irregular

$$VSA = ACI \times VMC$$

f. Valor total da sanção
 $VTs = VSI + VSO + VSR + VSP + VSA$

§1º O significado da notação utilizada neste artigo é o seguinte:

- VSI: Valor da sanção pecuniária devido a infração do índice de aproveitamento máximo permitido em desacordo com a legislação vigente.
- VSO: Valor da sanção pecuniária devido a infração da taxa de ocupação máxima permitida em desacordo com a legislação vigente.
- VSR: Valor da sanção pecuniária devido à infração dos recuos exigidos em desacordo com a legislação vigente.
- VSP: Valor da sanção pecuniária devido à infração da área de solo permeável exigida em desacordo com a legislação vigente.
- VSA: Valor da sanção pecuniária devido à infração de demais áreas de construção/ocupação irregular em desacordo com a legislação vigente.
- VTS: Valor total da sanção pecuniária devida pelo infrator.
- ACI: Área construída em metros quadrados superior ao índice de aproveitamento máximo permitido pela legislação vigente.
- AOT: Área construída em metros quadrados superior a taxa de ocupação máxima permitida pela legislação vigente.
- ACR: Área construída em metros quadrados infringindo os recuos laterais e/ou de fundos superior ao máximo permitido pela legislação vigente.
- ASP: Área de solo permeável em metros quadrados infringindo o mínimo permitido pela legislação vigente.
- ACI: Área construída em metros quadrados infringindo ao mínimo permitido pela legislação vigente.
- VMC: Valor do metro quadrado de área construída estabelecida pelo SINDUSCON-PB (Sindicato da Indústria da Construção Civil da Paraíba) - CUB.

§2º Para as habitações de interesse social poderá ser concedido um desconto de até 90% no valor das sanções pecuniárias auferidas.

Art. 16. Para os fins desta Lei, somente serão enquadradas como obras de interesse social as seguintes edificações:

- I — habitações construídas com recursos oriundos de programas governamentais;
- II — habitações para população de baixa renda;
- III — habitações construídas para atender a programas de interesse social;
- IV — residência unifamiliar com até 70,00m² (setenta metros quadrados);
- V - os templos de qualquer culto e instituições sociais sem fins lucrativos, desde que tenham área inferior a 200m².

§1º Para as obras de interesse social, o valor a ser pago pela regularização das edificações será reduzido em 90% (noventa por cento).

§2º O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.

Art. 17. As receitas provenientes das sanções pecuniárias referidas no art. 5º serão recolhidas através de DAM (documento de arrecadação municipal).

§1º Os processos em que os proprietários optarem pelo parcelamento poderão a qualquer tempo quitar as parcelas vincendas.

§2º Os pagamentos realizados fora do prazo deverão ser reajustados conforme o previsto no art. 92 da Lei Complementar n. 53/2008 (Código Tributário Municipal).

§3º A emissão de Habite-se de um processo de Regularização só poderá ser emitido após a quitação total do pagamento da sanção.

Art. 18. A regularização de edificação:

I - não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao parecer técnico favorável do órgão competente e/ou licenciamento ambiental, quando necessário;

II - não exime o responsável à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III - não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo Único. O empreendedor, depois de receber o Alvará de Regularização de Edificação, deverá requerer junto aos órgãos competentes todas as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tais como “habite-se”, alvará de funcionamento e licença ambiental.

Art. 19. O Município de João Pessoa poderá, a qualquer tempo, antes ou depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo Único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a 15 (quinze) vezes o valor pago pela regularização, calculada de acordo com o disposto nos arts. 16 desta Lei.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. As construções regularizadas na forma desta Lei Complementar serão inscritas de ofício no Cadastro Imobiliário do Município, mas só ficarão sujeitas a tributação no exercício seguinte àquele em que se fizer a regulamentação, sendo vedado o lançamento de quaisquer impostos e taxas referentes a exercícios anteriores.

Parágrafo único. Não se inclui nos benefícios referidos no exercício anterior a cobrança de contribuição de melhoria.

Art. 21. O pagamento da multa não isenta o requerente de pagamento dos demais tributos e preços públicos devidos.

Art. 22. Os processos de regularização de edificações, em tramitação, ficarão sujeitos às disposições desta Lei Complementar, no que couber.

Art. 23. Os casos omissos e eventualmente conflitantes desta lei serão analisados pela DIRETORIA DE ANÁLISE E ACOMPANHAMENTO DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, cabendo ao Secretário Municipal de Planejamento a análise dos recursos interpostos.

Art. 24. O poder público municipal poderá encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) a relação dos profissionais responsáveis pela execução de obra, em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, para fins de abertura de processo administrativo.

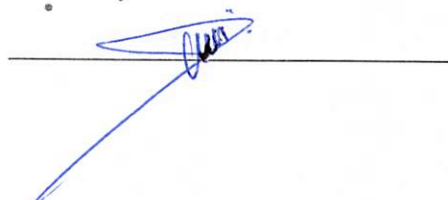
Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, em 22 de junho de 2022.

CÍCERO DE LUCENA FILHO
PREFEITO

Autoria: Executivo Municipal

PUBLICADO NO DOE-JP Nº 065/2022,
de 30 de junho de 2022.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 53D0-3006-28ED-9295

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CÍCERO DE LUCENA FILHO (CPF 142.XXX.XXX-53) em 29/06/2022 12:36:02 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/53D0-3006-28ED-9295>