

LEI Nº 3.709/PMC/16

DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE  
CARÁTER EXCEPCIONAL PARA  
OBRAS, CONFORME ESPECIFICA E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE CACOAL, FRANCESCO VIALETTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado, a conceder isenção das penalidades estabelecidas no artigo 85, I e II da Lei 071/PMC/85, através da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, Setor Técnico de Arquitetura e Urbanismo do Município, em caráter excepcional, a aprovar projetos, licenciar obras e emitir habite-se para construções, ampliações e reformas de edificações já construídas que não atendam às determinações da legislação municipal urbanística em vigor (Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas, entre outros) e estejam em condições de habitabilidade, bem como, não tenham implicações de ordem estrutural, de acessibilidade, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental de acordo com o parecer emitido pelo Setor técnico da Arquitetura e Urbanismo do Município.

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

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN fica autorizada a proceder à regularização das construções de todas as categorias de uso, desde que atendidas às exigências desta Lei e as seguintes condições mínimas:

- I- Gabarito: 01(um) pavimento além do permitido.
- II - Recuos Frontais: 02 (dois) metros menores do que o exigido;
- III - Afastamentos laterais e fundos: dispensados para o primeiro pavimento, sem direito de abertura a menos de 1,00m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - Taxa de Ocupação (TO): para uso residencial até 90% (noventa por cento), para os demais usos comerciais até 95% (noventa e cinco por cento);
- V- Taxa de Ocupação (TO): para usos industriais, barracões e galpões comerciais, oficinas, garagens até 100% (cem por cento);
- VI - Áreas e dimensões mínimas dos ambientes e das aberturas: até 30% menor que o exigido;
- VII - Pé-direito mínimo permitido: 3,0 m (dois metros e setenta centímetros) para uso comercial e 2,70 m (dois metros e quarenta centímetros) para uso residencial;
- VIII - Vagas de estacionamento: até 20% (vinte por cento) a menos do que as vagas exigidas no Código de Obras com as seguintes dimensões 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros);
- IX - Que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil;
- X - Que apresentem condições mínimas de habitabilidade e salubridade (vão de iluminação e ventilação em todos os cômodos e/ou aqueles cômodos de permanência eventual que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial);

XI – que junto ao pedido de regularização, o interessado apresente Laudo Técnico emitido por profissional habilitado acompanhado da anotação de responsabilidade técnica atestando a segurança das obras civis e de arquitetura.

§ 1º A obra que contiver algum item com índice acima dos previstos neste artigo, será passível de aprovação, licenciamento e habite-se, condicionada a aplicação de multa conforme o artigo 85 do Código de Obras e Edificações municipal Lei 071/PMC/85;

§ 2º A aprovação de projetos, licenciamento de obras e emissão de habite-se se formalizará através de Termo de Ajustamento de Conduta, doravante denominado TAC, celebrado entre as partes, de um lado o Município de Cacoal, representado pela Secretaria Municipal de Planejamento e de outro lado, o Compromissário.

I- No Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) deverá constar:

- a) o nome ou razão social do Compromissário;
- b) endereço completo do Compromissário e da obra;
- c) CPF ou CNPJ do Compromissário;
- d) Número do protocolo;
- f) Descrição detalhada da obra;
- g) Descrição das infrações à legislação urbanística do Município (Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas, entre outros), através de parecer técnico conclusivo do Setor de Arquitetura e Urbanismo do Município, que deverá indicar expressamente os itens da edificação que estão sendo regularizados por meio do TAC, os eventuais itens que não são passíveis de regularização e os itens que eventualmente merecem ser adequados, removidos e/ou demolidos na edificação.

§3º A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN poderá exigir modificações ou ajustes da área a ser regularizada, para que se promova a efetiva aprovação do projeto. Tais modificações deverão estar concluídas antes de findo o prazo desta lei para análise.

Art. 3º Aplica-se o disposto nesta Lei aos projetos protocolizados até 28 de fevereiro de 2017, desde que a obra esteja concluída até o ano de 2014 e em condições de uso e habitabilidade.

§1º Para as construções concluídas após o ano de 2014 aplicar-se-á as penalidades do artigo 85 da Lei 071/PMC/85;

§ 2º A efetiva comprovação do período de existência da obra deverá ser realizada pelo requerente.

Art. 4º Nas edificações de uso exclusivo comercial e industrial cuja Taxa de Ocupação excedente for ocasionada por cobertura destinada à área do estacionamento poderá ser regularizada desde que venha aos autos Termo Ajustamento de Conduta – TAC, se comprometendo a construção de reservatório de detenção, que são estruturas de acumulação temporária das águas pluviais, devendo seguir o modelo anexo a esta Lei.

**Parágrafo Único.** Deverá ser aplicado penalidades nas edificações que excederem a taxa de ocupação máxima, sendo devido 25% do valor do resultado do cálculo referente a fórmula constante no art. 68 da Lei 2.016/PMC/2006.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:



I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre as faixas de prolongamentos de futuras vias públicas;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III - não atendam à legislação do Comando Aéreo Regional relacionada com o aeroporto municipal;

IV – úmida e alagadiça ou pantanosa;

V – que tenha sido aterrada com materiais nocivos à saúde;

VI – onde a condição geológica não aconselha a construção;

VII – de uso comum da sociedade;

VIII – de preservação ambiental e paisagística e da proteção dos ecossistemas naturais;

IX – destinada a projeto de urbanização ou a serviços públicos;

X – de servidão pública, mesmo que em imóvel de propriedade particular;

XI – situada em via de comunicação.

Art. 6º Os aspectos sujeitos a aprovação ou regularização, em desconformidade com a legislação municipal urbanística em vigor, serão eminentemente técnicos, referentes especialmente ao Plano Diretor, Código de Obras e Código de Posturas, cabendo aos setores competentes da Prefeitura Municipal a análise e a aprovação dos projetos que não acarretem danos ou prejuízos diretos ao Município, à ordem urbanística da cidade e a terceiros.

**Parágrafo Único.** Caso se verifique que a obra ou edificação submetida à aprovação ou regularização seja passível de causar danos ou prejuízos ao Município, à ordem urbanística da cidade e a terceiros, a autoridade competente da Secretaria Municipal de Planejamento do Município, mediante parecer técnico conclusivo, recusará a celebração do TAC, encaminhado imediatamente o processo administrativo ao Setor de Fiscalização de Obras do Município para que tome as providências relacionadas ao seu poder de polícia.

Art. 7º O Município de Cacoal poderá, a qualquer tempo, mesmo 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.

Art. 8º Para efeito desta Lei só serão considerados os processos protocolados a partir da vigência desta Lei.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal/RO, 30 de novembro de 2016.

FRANCESCO VIALETTO  
Prefeito

ITAMAR NERIS DA SILVA  
Procurador Geral do Município  
OAB/RO 3776