



Diário Oficial
PUBLICADO
ed. 227
EM 17/7/24
Prefeitura Municipal de Bom Jardim
José Carlos de Souza
Secretaria de Gestão e Serviços

LEI COMPLEMENTAR Nº 355, DE 16 DE JULHO DE 2024.

Regulamenta o art. 78 da Lei Complementar Municipal nº. 76 de 10 de outubro de 2006; altera os arts. 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21 da Lei Municipal nº 15 de 04 de dezembro de 1976 - Código de Obras do Município de Bom Jardim, necessários para instrumentalizar a aplicação desta lei, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BOM JARDIM – RJ, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º. A legalização de toda e qualquer obra executada em desacordo com a legislação municipal ficará condicionada ao disposto nesta lei, que regulamenta a contraprestação exigida nos arts. 75 e 78 da Lei Complementar Municipal nº 76/06 – que dispõe do Plano Diretor Territorial de Bom Jardim.

§1º. A contraprestação mencionada neste artigo tem natureza de outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente básico de aproveitamento ou das demais restrições estabelecidas na legislação, nas hipóteses em que for cabível.

§2º. A contraprestação deverá ser apurada na mesma oportunidade em que for requerida a legalização à Administração Municipal.

§3º. O adimplemento da contraprestação disposta nesta norma não exonera os infratores das sanções administrativas aplicadas na forma da legislação.

Art. 2º. Para efeitos de aplicação desta lei serão adotados os seguintes conceitos e critérios:

I - Administração: a estrutura ou complexo de unidades da administração pública, seus servidores e agentes, observada as respectivas atribuições e competências legais, que desempenham o exercício do poder de polícia, dentre outras coisas: fiscalizando, disciplinando, regulando, proibindo, concedendo e autorizando a prática de atos, fatos e atividades em geral.

II - Alvará: instrumento da licença ou da autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito sujeito ao poder de polícia.

III - Aprovação de projeto: processo ou procedimento administrativo destinado a submeter ao crivo da Administração projetos, plantas, croquis e expedientes congêneres relativos a construções, edificações e serviços de engenharia não iniciados ou cujo início ocorrerá após a concessão de licença pela Administração;

IV - Certificado ou Auto de Conclusão de Obra: ato pelo qual a Administração declara que a obra atende às exigências da legislação, estando em conformidade com o projeto aprovado ou que foi regularizada mediante processo administrativo para este fim, que tem por instrumento o "Habite-se" ou o "Boletim de Aceite de Obra".

V - Contrapartida: instrumento da outorga onerosa do direito de construir consistente na compensação financeira devida pelo particular;

VI - Embargo: ordem emanada da Administração Pública determinando o impedimento ou a suspensão de qualquer atividade.

VII - Início da obra: qualquer atividade preparatória para a execução da obra ou serviço de engenharia, tais como: colocação de tapumes, barracões e depósitos, supressão de vegetação; movimentação de terra; obras ou serviços de contenção e alicerces ou fundações; bem como ainda a instalação de rede ou sistema sanitário e de abastecimento; não compreendendo as etapas de estudo e análise do solo e do terreno.

VIII - Licença: ato precário ou não, vinculado ou discricionário, conforme disposto na legislação de regência, emanado da Administração Pública permitindo, concedendo ou autorizando o início de atividade ou sua continuação.

IX - Norma: preceito ou regra cogente extraído de qualquer ato que integra o ordenamento jurídico, conforme a dogmática do direito.

X - Obra: construção, edificação, instalação, reforma, fabricação, recuperação, ampliação, montagem, desmontagem, demolição de qualquer bem, coisa, estrutura, sistema ou equipamento envolvendo a área de conhecimento da engenharia, seus desdobramentos técnicos e serviços a ela relativos.

XI - Obra irregular: construção, edificação, instalação, sistema ou atividade concebida na forma desta norma, executado em desconformidade com a legislação vigente ou com o respectivo projeto aprovado, ou ainda sem a devida autorização da Administração.

XII - Regularização: requerimento administrativo destinado a submeter ao crivo da Administração obras e serviços de engenharia iniciados em momento anterior a concessão da respectiva licença pela Administração ou em desconformidade com a legislação vigente ou o projeto aprovado;

§1º. Na interpretação desta lei serão observados as definições e outros conceitos expressos ou implicitamente dispostos nas demais normas e regulamentos que compõem o ordenamento jurídico, bem como os atos, regulamentos, e normas técnicas editadas por conselhos profissionais e entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos que tenham por finalidade ou objetivo a definição de critérios técnicos e metrológicos para garantir a qualidade e segurança de serviços, produtos, materiais, equipamentos e etc.

§2º. O disposto no parágrafo anterior não poderá implicar no afastamento desta norma, salvo expressa disposição em sentido contrário.

Art. 3º. A legalização compreende tanto a aprovação de projeto quanto a regularização de obras já iniciadas antes da apresentação do respectivo requerimento.

§1º. O início da obra após o decurso de 90 (noventa) dias da apresentação do requerimento de aprovação de projeto, mas antes da conclusão do respectivo processo, será tolerado pela Administração, desde que não importe em risco ou dano ao meio ambiente, à segurança coletiva e ao patrimônio e equipamento público e particular.

§2º. O disposto no parágrafo anterior não modificará a classificação do requerimento e não vinculará a análise da Administração Pública, que sendo desfavorável, importará:

- I - No embargo da obra ou atividade;
- II - Na obrigação do interessado ou requerente:
 - a) adequar a obra e os projetos apresentados;
 - b) demolir, remover ou desfazer as intervenções e acréscimos considerados irregulares ou ilegais;
 - c) construir, implementar, realizar as intervenções necessárias para regularização;
- III - Na exigência da contrapartida, conforme disposto nesta legislação e nas hipóteses em que esta for viável.

§3º. Não se aplicará qualquer sanção ao requerente enquadrado na situação descrita no parágrafo primeiro deste artigo quando, constatada qualquer irregularidade na obra ou projeto, cumprir as medidas mencionadas nas alíneas e incisos do parágrafo segundo no prazo que lhe foi fixado.

§4º. Todos os custos necessários para legalização devem correr às expensas dos respectivos interessados ou requerentes.

§5º. A legalização mediante a contrapartida importa exclusivamente no reconhecimento formal de que a atividade foi tolerada pela Administração, não possuindo o efeito de convalidar ou suprir os requisitos e formalidades legalmente exigidos para produção de demais efeitos jurídicos.

Art. 4º. Não são suscetíveis à legalização as edificações ou quaisquer tipos de construções enquadradas nas seguintes hipóteses:

- I - Objeto de ordem judicial de embargo ou interdição, pelo tempo em que vigorar a decisão;
- II - Situada em áreas públicas, em faixas destinadas à implantação de sistemas públicos ou privados de infraestrutura urbana;
- III - Ultrapassado as divisas do lote ou terreno objeto da construção, modificação ou acréscimo;
- IV - Situada em áreas de proteção ambiental, sem parecer favorável dos órgãos de proteção competentes, quando viável a regularização;
- V - Realizada em bem tombado ou localizado no entorno de bem tombado, sem parecer favorável dos órgãos de proteção competentes;
- VI - Que proporcionar riscos quanto à estabilidade e segurança conforme os padrões e normas técnicas vigentes;
- VII - Expressamente vedadas pela legislação;
- VIII - Quando despejam água sobre os imóveis vizinhos ou cujas janelas, esquadrias, terraços ou varandas não observem o distanciamento mínimo disposto na lei;
- IX - Lotes ou imóveis com área e testada inferiores às dimensões mínimas definidas na legislação federal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, ressalvadas as exceções legais;
- X - Os requerimentos com manifestação contrária do Conselho Municipal da Cidade ou do Conselho Municipal de Meio Ambiente, bem como os rejeitados pela Administração Pública em razão do interesse coletivo.

Art. 5º. A contraprestação será apurada proporcionalmente a parcela do projeto ou da obra em desacordo com a legislação pertinente, segundo os critérios definidos nesta lei.

§1º. Para análise da exigência da contrapartida deverá ser considerada a norma vigente no período de conclusão da obra.

§2º. Os acréscimos horizontais e verticais devem observar a legislação atualmente em vigor, ainda que parcela da obra tenha sido construído sob a vigência de outra norma.

§3º. Será devida a contraprestação, salvo se não alteradas ou modificadas substancialmente a estrutura ou as características da obra já concluída:

- I - Na revalidação de planta ou licença cuja validade tenha expirado, salvo se concluída a obra no respectivo prazo;
- II - Na regularização de obras ou afins executadas em desacordo com o projeto aprovado;
- III - Na regularização de obras ou afins executadas sem prévia aprovação de projeto;

IV - Na supressão, acréscimo, qualquer modificação ou alteração do projeto ou obra em desacordo com a norma vigente na época do requerimento ou da execução da atividade.

§4º. Será devida a contraprestação quando o requerente decair do direito de construir conforme a licença de construção expedida.

§5º. A contrapartida não dispensa o recolhimento das multas aplicadas e dos tributos, custas e emolumentos devidos.

Art. 6º. Não se exigirá a contrapartida:

I - Em relação à parcela da obra construída em conformidade com a legislação que lhe era contemporânea;

II - Quando a obra não for realizada, apesar de concluído o processo de aprovação de projeto ou expedida a licença para construção;

III - Quando o interessado promover a demolição ou modificação da obra para atender ao projeto aprovado ou à legislação;

§1º. A mera modificação dos parâmetros legais não ensejará o cancelamento ou restituição da contrapartida pela legalização, salvo quando não realizada a obra, cabendo ao requerente provar este fato.

§2º. Havendo pagamento antecipado e sobrevindo uma das hipóteses em que o recolhimento da contrapartida seja dispensado, o interessado fará jus a restituição na forma desta lei.

Art. 7º. A contrapartida devida pela legalização, convertida em unidade monetária corrente, será determinada pela seguinte fórmula: $CONT = (CAE + IETO + IEG + ITEA) \times IM \times Ar$, onde:

I - CONT é o valor da contrapartida, convertida ou expressa na unidade adotada pelo Sistema Monetário Nacional;

II - CAE é o Coeficiente de Aproveitamento Excedente ao coeficiente básico de aproveitamento definido na lei;

III - IETO é o Índice relativo ao Excedente da Taxa de Ocupação;

IV - IEG é o Índice relativo ao Excedente do Gabarito;

V - ITEA é o Índice relativo à Testada ou Afastamento

VI - IM é o Índice Monetário reajustável, apurado em moeda corrente, equivalente à unidade de referência - UR adotada pela Administração Municipal, fixada segundo a destinação da obra da seguinte forma:

a) 01UR (uma unidade de referência) para fins residenciais;

b) 1,5UR (uma unidade de referência e meia) para fins comerciais e de prestação de serviço;

c) 02UR (duas unidades de referência) para fins industriais;

d) adicionando-se 0,25UR (vinte e cinco centésimos da unidade de referência) aos valores indicados nas alíneas anteriores quando a finalidade da obra determinar seu uso não conforme, segundo a legislação;

VII - Ar é a Área Relativa da construção em desconformidade com a legislação ou projeto aprovado, apurada em metros quadrados, aplicando-se na fórmula apenas a informação do módulo (valor numérico) sem a unidade de medida;

§1º. O Coeficiente de Aproveitamento Excedente - CAE será determinado pela razão obtida na divisão da área total da construção pela área total do terreno, subtraindo-lhe ao final o Coeficiente Básico de Aproveitamento definido na lei, observando-se o seguinte

I - Será atribuído valor igual a 0 (zero), quando a apuração do CAE resultar em valor negativo.

II - A área total da construção será obtida pela soma da área total (garagens, varandas, áreas de lazer e recreação, áreas de uso comum, etc.) com a área de todos os pavimentos da edificação;

III - Não serão consideradas as áreas de prisma de ventilação ou iluminação, desde que descobertos em toda sua dimensão e com área permeável superior a 60% (sessenta por cento);

IV - Se respeitada a taxa de permeabilidade definida na legislação, não serão consideradas as áreas revestidas com pisos drenantes;

§2º. O Índice relativo ao Excedente da Taxa de Ocupação será igual a:

I - 0 (zero) nas hipóteses em que a taxa de ocupação não excedeu o limite legal;

II - 07 (sete) nas hipóteses em que a taxa de ocupação excedeu o limite legal;

§3º. O Índice relativo ao Excedente do Gabarito - IEG será definido da seguinte forma:

I - 0 (zero) nas edificações que não excederem ao gabarito;

II - 05 (cinco) quando não for observada a altura mínima ou a quantidade de pavimentos definidos na legislação;

§4º. O Índice relativo à Testada ou Afastamento será apurado pela seguinte fórmula: $ITEA = 1 + TL - TR + (AF - AFR) \times x$, aplicando-se na fórmula apenas a informação do módulo (valor numérico) sem a unidade de medida, onde:

I - ITEA é o Índice relativo à Testada ou Afastamento, ao qual será atribuído valor igual a 0 (zero) quando verificado que o projeto ou obra cumpre o disposto na legislação.

II - TL é a dimensão ou tamanho da testada exigida em lei, apurada em metro linear;

III - TR é a dimensão ou tamanho da testada real, indicada no projeto ou efetivamente executada no imóvel, apurada em metro linear;

IV - AF é a média da dimensão ou tamanho dos afastamentos exigidos em lei, apurada em metro linear, desprezando-se as medidas dos lados que cumpram a legislação;

V – AFR é a média da dimensão ou tamanho dos afastamentos reais, indicado no projeto ou efetivamente executado no imóvel, desprezando-se os lados que cumpram a legislação, apurada em metro linear;

VI – X é o elemento exponencial equivalente ao número de lados do imóvel que não observam o afastamento definido em lei ou regulamento.

§5º. A Unidade Referência - UR mencionada neste dispositivo equivalerá à Unidade Fiscal adotada pela legislação tributária do Município.

§6º. O valor da Área Relativa – Ar, corresponderá a área da construção em desconformidade com a norma ou projeto, e será apurada segundo os seguintes critérios acumulados:

I – Pela parcela da área construída que induzir a inobservância do coeficiente básico de aproveitamento.

II – Pela parcela da área construída que induzir o excesso da taxa de ocupação;

III – Pela área construída que exceder o gabarito, desconsiderando-se: as áreas das casas de máquinas de equipamentos ascensores; cumieiras até o limite de 2M (dois metros); platibandas, gradis, peitoris, guarda-corpo e outras estruturas até o limite de 1,5M (um metro e meio);

III – Pela área da construção que se encontrar na projeção do perímetro definidos pelos limites de afastamento;

IV – Será atribuído a Área Relativa – Ar o valor igual a 01 (um) quando a construção atender todos os demais requisitos legais, exceto a testada mínima.

V – Considerando apenas $\frac{1}{4}$ (um quarto) das áreas dotadas de pisos drenantes ou permeáveis, desde que sem cobertura.

§7º. Na apuração do valor da Área Relativa – Ar se observará o seguinte:

I – A área construída será obtida pela soma da área total (garagens, varandas, áreas de lazer e recreação, área de uso comum) com a área de todos os pavimentos de uma edificação.

II – Para apuração da área de piscinas, pátios, quadras, entre outras áreas guarnecidas por telhados ou estruturas similares, será considerado a projeção do contorno externo de cada elemento, incluindo a cobertura, quando houver;

III – Computam-se as áreas revestidas por materiais impermeáveis, medindo-se os seus contornos externos;

IV – Não se computará cumulativamente as áreas que se enquadrarem em mais de um dos incisos do parágrafo anterior, sem prejuízo da determinação dos índices que compõem os elementos da fórmula disposta no caput deste artigo.

§8º. O valor da contrapartida nunca será inferior ao valor de 02 (duas) unidades fiscais adotadas pela legislação tributária do Município.

Art. 8º. A contrapartida correspondente à legalização deverá ser paga:

I – Em até 60 (sessenta) dias corridos do fim do prazo de vigência da licença para construção, quando o início da obra ou serviço se der após a respectiva aprovação do projeto;

II – Em até 30 (trinta) dias da data do ato que deferiu o requerimento de regularização da obra;

III – Em até 20 (vinte) dias corridos após o prazo de conclusão da obra ou serviço.

§1º. Na impossibilidade de determinar a data de conclusão do serviço ou obra, contar-se-á o prazo para o vencimento dos seguintes eventos, o que ocorrer primeiro: data de realização de vistoria pela fiscalização; ou da expiração da licença; ou do requerimento para expedição do habite-se ou aceite de obra.

§2º. Apurado o valor da contrapartida, será facultado o seu pagamento antes dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo, observando-se o seguinte:

I – Será concedido desconto de até 10% (dez por cento) do valor apurado, quando este for quitado integralmente no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência de sua apuração;

II – Tratando-se de aprovação de projeto, o requerente poderá optar pelo pagamento do valor devido até 180 (cento e oitenta dias) dias corridos, contados da data de apuração, dispensando-se inclusive a atualização do valor.

§3º. O valor da contrapartida será atualizado, pelo índice previsto nesta lei, sempre que decorrer mais de 90 (noventa) dias entre a data de sua apuração e a data de seu pagamento, salvo os casos dispostos no parágrafo anterior.

Art. 9º. O requerente ou interessado não será prejudicado pela mora Administrativa, restituindo-se o prazo para pagamento, que será contado da notificação da apuração da contrapartida, sem incidência de penalidades moratórias.

§1º. O recebimento do projeto aprovado, do alvará de construção, do habite-se ou aceite de obra, pelo requerente ou seu responsável técnico, importa na ciência da apuração da contrapartida.

§2º. A contrapartida poderá ser objeto de parcelamento, mediante requerimento do interessado, aplicando-se subsidiariamente as regras dispostas na legislação tributária municipal, observando-se ainda:

I – O requerimento importará em confissão de dívida, possuindo caráter irrevogável e irretroatável;

II – O cancelamento do parcelamento importa em vencimento antecipado da dívida, mesmo que não decorridos os prazos dispostos no art. 6º desta lei.

III – O valor mínimo de cada uma das cotas do parcelamento será de 0,25 UNIFBJ, independente da natureza do requerente;

Art. 10. A contrapartida anual será devida pela manutenção das características que ensejaram a outorga onerosa e será equivalente a 15% (quinze por cento) do valor da contrapartida para legalização.

§1º. A contrapartida disposta neste dispositivo será devida a partir do exercício seguinte ao:

I – Encerramento do prazo de licença para construção, desde que concluída a obra, nas hipóteses enquadradas como aprovação de projeto;

II – A partir do momento em que a construção superar a fase de colocação de laje ou cobertura, nas hipóteses enquadradas como regularização.

§2º. O pagamento do valor apurado na forma do caput deste artigo poderá ser exigido na mesma forma, prazo e instrumento utilizado para cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, aplicando-lhe inclusive as mesmas condições de correção monetária, pagamento e desconto.

§3º. Nas construções com unidades autônomas, o ônus disposto neste artigo só recairá sobre a parcela que ensejou sua imposição;

§4º. A contrapartida correspondente às áreas de uso comum será exigida de todos que dela potencialmente possam gozar, limitada a respectiva fração ideal das unidades respectivas.

§5º. As modificações dos critérios legais ou dos aspectos físicos da construção poderão ensejar a modificação ou cancelamento da contrapartida anual.

§6º. Fica assegurada a revisão e a restituição do valor pago indevidamente, na forma desta legislação.

Art. 11. Apurada em fiscalização a realização de obra acima do coeficiente básico de aproveitamento, ou além dos demais limites e vedações estabelecidos na legislação específica, sem a prévia licença expedida pela administração, as contrapartidas mencionadas nesta norma serão apuradas de ofício, sem prejuízo da aplicação da sanção cabível.

Art. 12. O valor da contrapartida corretamente calculado será atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou do índice que vier a substituí-lo.

§1º. Extinguindo-se o índice referido neste artigo, sem substituição, será aplicado o mesmo critério utilizado para atualização dos débitos de natureza não tributária adotados pela legislação municipal.

§2º. Na impossibilidade de aplicação do parágrafo anterior, será adotado o índice determinado pelo Código Civil, e na sua ausência, o fixado pela legislação federal para atualização dos créditos da Fazenda Pública.

§3º. Não se aplica o disposto no caput deste artigo quando o débito for inscrito em dívida ativa, hipótese na qual será aplicado o índice disposto na legislação tributária.

Art. 13. Vencido o prazo para pagamento, o débito correspondente à contrapartida será inscrito em dívida ativa, sujeitando-se às regras dispostas na legislação tributária e às normas que disciplinam o procedimento de cobrança dos créditos de titularidade da Fazenda Pública, inclusive no que tange a incidência de juros e multa moratória, correção monetária e demais consectários legais.

Parágrafo único: a inscrição em dívida ativa da contrapartida será cancelada a qualquer tempo quando comprovado que a obra não foi executada.

Art. 14. A restituição dos valores a título de contrapartida observará o prazo prescricional de 05 (cinco) anos, contados da quitação do débito.

§1º. O requerimento de restituição deverá conter, sob pena de indeferimento:

I - Os motivos pelos quais o interessado reputa ser o valor pago indevido;

II - Os cálculos e seu respectivo relatório pormenorizado, demonstrando ser o valor pago indevido, quando for o caso;

III - Os projetos, croquis ou plantas da construção, devidamente assinada por profissional habilitado e a respectiva anotação de responsabilidade técnica ou documento congêneres.

§2º. A restituição poderá ser processada de ofício;

§3º. A Administração poderá compensar os créditos vencidos do interessado, cabendo a este a faculdade de requerer a compensação de créditos vincendos, com desconto pelo pagamento antecipado.

Art. 15. Até que seja criado o Fundo de Desenvolvimento Territorial disposto na Lei que instituiu o Plano Diretor, os recursos auferidos com a aplicação desta lei observarão ao princípio da unidade da tesouraria disposto nas normas gerais de Direito Financeiro, sendo recolhidos aos cofres da Administração Pública Municipal, que os aplicará preferencialmente, tanto quanto possível, nas finalidades abaixo relacionadas:

I - Regularização fundiária;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – Ações para mitigação dos efeitos de desastres naturais;

X – Aquisição e renovação de equipamentos, insumo e instrumentos dos órgãos municipais encarregados das ações de fiscalização do Meio Ambiente e do ordenamento, uso e ocupação do território do Município.

Art. 16. A execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou com a legislação, sem a respectiva licença, sujeita o infrator à multa de 20 (vinte) a 100 (cem) vezes o valor da unidade de referência.

§1º. Se a obra for executada sem a prévia legalização da outorga onerosa do direito de construir, a pena é de multa de 100 (cem) a 500 (quinhentas) vezes o valor da unidade de referência.

§2º. Será punido com multa de 05 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o valor da unidade de referência quem de qualquer forma impor óbice, empecilho ou qualquer embaraço à atividade de fiscalização realizada para garantir o cumprimento desta lei;

§3º. A multa será de 10 (dez) a 40 (quarenta) vezes o valor da unidade de referência quando o infrator deixar de prestar as informações necessárias para aferir o cumprimento desta lei, incorrendo na mesma pena quem prestar declaração falsa ou omitir, total ou parcialmente, informação que deva ser fornecida ou que fora solicitada pela Administração.

Art. 17. As sanções serão fixadas em patamar suficiente para reprovação e prevenção da infração, considerando a personalidade do infrator, seus antecedentes; suas condutas anteriores; bem como sua capacidade econômica, avaliada segundo o porte e outras características da obra; além dos possíveis riscos decorrentes da conduta ao meio ambiente, à segurança coletiva.

§1º. O infrator que, colaborando com a Administração, apresentar todos os elementos necessários para apuração da contrapartida devida, quitando-as ou incluindo-as em requerimento de parcelamento, fará jus ao abatimento de metade do valor da multa que lhe foi fixada.

§2º. Fica isento de pena quem espontaneamente requerer a regularização da obra ou fornecer elementos para apuração da contrapartida antes do início da atuação dos agentes de fiscalização da Administração.

§3º. Para efeitos de aplicação do parágrafo anterior, reputa-se iniciada a atuação com a realização de vistoria ou com a atuação pela prática de qualquer uma das infrações mencionadas nesta lei.

Art. 18. Os interessados que protocolarem seu pedido de regularização no prazo de 01 (um) ano, contado da data de publicação desta Lei, serão concedidos os seguintes benefícios:

I - Isenção do pagamento de multa pela construção sem o licenciamento prévio;

II - Desconto de 45% (quarenta e cinco por cento) sobre os valores apurados na contrapartida devida;

§1º. O prazo definido no caput deste artigo poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, ou sucessivamente até que se alcance o período de 01 (um) ano.

§2º. Durante o prazo definido neste artigo, o requerimento será acolhido ainda que sem a documentação necessária para seu processamento, devendo o interessado atender as exigências formuladas pela Administração no prazo máximo de 15 (quinze) dias, salvo se outro prazo lhe for expressamente concedido.

Art. 19. Os arts. 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21 da Lei Municipal nº 15 de 04 de dezembro de 1976 - Código de Obras do Município de Bom Jardim, passam a vigorar com a seguinte redação e acréscimos:

"Art. 14. Qualquer obra, em qualquer fase sem a respectiva licença, estará sujeita ao embargo e às seguintes sanções aplicadas de forma isolada ou cumulativamente: advertência, multa de 20 (vinte) a 100 (cem) vezes o valor da unidade de referência e demolição.

§1º. A execução da obra em desacordo com o projeto aprovado, sujeitará o infrator a pena de multa no valor de 05 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o valor da unidade de referência, sem prejuízo da demolição.

§2º. Aquele que de qualquer forma impor óbice, empecilho ou qualquer embaraço à atividade de fiscalização, ou ainda descumprir ordem expressa de embargo ou suspensão de atividade determinada pela fiscalização, ficará sujeito a aplicação de multa de 05 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o valor da unidade de referência.

§3º. Incorre na mesma pena disposta no parágrafo anterior quem não realizar a ordem de demolição no prazo fixado pela administração.

§4º. A multa importará sempre em ordem implícita de embargo, e será elevada ao dobro se a obra não for paralisada no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

§5º. Persistindo a desobediência, a multa será acrescida de 50% (cinquenta por cento) do valor de referência por dia, devendo as autoridades administrativas adotarem os meios necessários para impedir a construção, dentre elas a apreensão e demolição, com o auxílio dos órgãos de segurança pública.

§6º. A demolição poderá ser comutada em pena de multa, na forma disposta neste código.

"Art. 15. As multas serão aplicadas entre o patamar mínimo e máximo definido neste artigo, considerando a personalidade e os antecedentes do infrator, bem como sua capacidade econômica, além da gravidade da conduta e sua repercussão, entre outros elementos, tais como, o porte da obra, os riscos e danos à segurança, ao sossego, ao patrimônio público e ao meio ambiente.

§1º. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constringer ou auxiliar alguém a infringir os preceitos desta norma, respondendo pelo fato:

I - O proprietário da obra ou a pessoa que dela se beneficie;

II – A pessoa jurídica e a pessoa natural no exercício de sua gerência ou administração, estes em caráter solidário;

III – O prestador de serviço na hipótese em que descumprir a ordem de suspensão ou embargo;

§2º. O valor da Unidade de Referência definido neste dispositivo será idêntico ao da Unidade Fiscal do Município de Bom Jardim (UNIF-BJ) indicado na legislação tributária municipal.

§3º. Ficará isento do pagamento da multa o infrator que, cumprindo a ordem de embargo ou suspensão, promover a regularização da obra no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento do auto de infração ou da sua respectiva notificação.

§4º. As multas deverão ser pagas no prazo de 15 (quinze) dias corridos da lavratura do auto de infração ou da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa, aplicando-se as regras correspondentes dispostas na legislação tributária.

"Art. 16. As normas contidas na Lei Municipal nº 16, de 04 de dezembro de 1976 - Código de Postura, com suas alterações e modificações, que dispões sobre infração, medidas administrativas, penalidade, auto de infração e recursos, aplicam-se subsidiariamente a este código.

§1º. O disposto no caput deste artigo se aplica ainda que revogada a Lei Municipal nº 16/76 - Código de Postura, salvo se isto ocorrer pela edição de lei que substitua seus preceitos normativos, hipótese na qual se aplicará subsidiariamente a nova lei.

§2º. Os autos de embargo, demolição e infração não serão considerados nulos se, apesar da ausência de algum de seus elementos constitutivos, da leitura de seus termos for possível inferir a situação que ensejou a aplicação da penalidade, o respectivo infrator e a sanção imposta.

§3º. Inexistindo preceito legal ou prazo determinado pela Administração e seus agentes, será de 10 (dez) dias úteis o prazo para a prática de atos atribuídos ou incumbidos ao particular.

§4º. Aplica-se ainda subsidiária e supletivamente a este código a legislação municipal que dispõe sobre processo administrativo, bem como ainda a lei que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, no que couber."

"Art. 17. A Demolição será imposta nos seguintes casos:

I - Construção iniciadas, em curso ou já concluídas sem a prévia autorização da Administração.

II - Construção feita em desacordo com o projeto aprovado, hipótese na qual a demolição recairá apenas sobre a parcela em desacordo;

III - Obras consideradas inseguras ou em relação aos quais não foram adotadas as medidas necessárias para garantir a segurança dos empregados, das pessoas e bens localizados em seu arredor.

§1º. A demolição será comutada em pena de multa, caso ultimadas as medidas necessárias para regularização da obra pelo interessado, satisfazendo-se todas as exigências dentro do prazo concedido pela lei ou pela administração.

§2º. Comutada a pena de demolição, serão adotadas as providências dispostas para aceitação da obra.

§3º. Salvo os casos de urgência, o dono da obra ou seu interessado deverá promover a demolição no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da ordem exarada pela Administração.

§4º. Na eventualidade da demolição ser realizada pela Administração Pública, o dono da obra ou seu interessado deverão indenizá-la pelo custo da operação apurado em processo ou definido em regulamento."

"Art. 19 - Após a conclusão da obra deverá ser requerida a vistoria à Administração, que designará os servidores incumbidos da fiscalização de obras, postura e urbanismo, além de outros servidores das áreas técnicas afins."

"Art. 20 – Realizada a vistoria na forma do artigo anterior, estando a obra em conformidade, será lavrado no processo o respectivo Certificado ou Auto de Conclusão de Obra, autorizando a expedição do "HABITE-SE" ou do "BOLETIM DE ACEITE DE OBRA" mediante requerimento do interessado.

§1º. O requerimento deverá ser instruído com cópia dos projetos aprovados e da licença para execução de obra, salvo quando formulado nos respectivos autos.

§2º. Também deverão ser apresentados com o requerimento as cópias dos pedidos de atualização cadastral junto à Administração Fazendária, cópia dos vistos de fiscalização municipal sobre os tributos inerentes à propriedade e prestação de serviço e a declaração de que o interessado recolheu ou recolherá os tributos devidos ao Estado e à União;

§3º. Cumprindo-se as exigências para o deferimento do pedido, serão expedidos o "HABITE-SE" ou "BOLETIM DE ACEITE DE OBRA" no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

§4º. Decorrido mais de 30 (trinta) dias da conclusão da obra, sem a apresentação do requerimento mencionado neste artigo, a fiscalização remeterá os autos para a Administração Fazendária adotar as providências necessárias.

§5º. Será concedido o HABITE-SE" ou "BOLETIM DE ACEITE DE OBRA" parcial, mediante expresso requerimento do interessado, e desde que o uso da edificação não importe em risco para segurança do usuário e de terceiros."

"Art. 21 - Expedido o "HABITE-SE" ou o "BOLETIM DE ACEITE DE OBRA", ainda que parcial, far-se-á a comunicação do fato ao Órgão da Administração Pública Federal, nos prazos e formas definidos no art. 50 da Lei nº 8.212/91 e no art. 226 do Dec. Federal nº 3.048/99, ou na legislação que os modifique ou substituam.

Parágrafo único: os responsáveis pela comunicação referida no caput deste artigo respondem pelos prejuízos que sua omissão causar à Administração Pública, sem prejuízo das sanções decorrentes do descumprimento de dever funcional."

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, exceto quanto aos arts. 16 e 19, que entrarão em vigor 90 (noventa) dias após a data de publicação.


§1º. A Unidade de Referência – UR, mencionada nesta norma para fixação das penalidades equivalerá à Unidade Fiscal adotada pela legislação tributária do Município.

§2º. Aplica-se subsidiária e supletivamente a esta norma a legislação municipal que dispõe sobre processo administrativo, bem como ainda a lei que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, no que couber."

§3º. O Poder Executivo editará os regulamentos necessários para aplicação desta lei.

§4º. O Poder Executivo poderá estabelecer modelos e formulários para a formalização dos requerimentos mencionados nesta lei.

BOM JARDIM, 16 DE JULHO DE 2024.


PAULO VIEIRA DE BARROS
PREFEITO