

---

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL**

---

**GABINETE DO PREFEITO**  
**LEI ORDINÁRIA MUNICIPAL Nº 746 DE 16 DE MAIO DE 2022.**

Modifica os procedimentos para regularização urbanística de edificações no âmbito do Município de Tibau do Sul e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TIBAU DO SUL – ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais que lhe conferem a Lei Orgânica Municipal e a Constituição da República Federativa do Brasil, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Para efeito desta lei, define-se como regularização de imóvel, o ato do poder público em determinar que a forma e a situação do imóvel possam ser reconhecidas como lote edificável para uso ou edificação construída, desde que o mesmo seja oriundo de um processo de regularização, considerando sua não conformidade com a legislação urbanística vigente, podendo resultar na adoção e elaboração de instrumento de compensação urbanística.

§1º - A compensação urbanística se caracteriza pela possibilidade da parte infratora em compensar o município por meio de prestação de serviços ou valor a ser depositado na conta do Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente - FUMUMA, quando seu empreendimento edificado ou o parcelamento não estiver em conformidade com os índices e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística municipal.

§2º - Entende-se por lote edificável uma área de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública oficial, resultante de parcelamento do solo, para fins urbanos.

§3º - Entende-se por edificação comprovadamente construída aquela que apresente, no mínimo, estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes e/ou cobertura da edificação.

**Art. 2º** - A presente lei estabelece critérios para análise e aprovação de edificações e parcelamentos que não estejam em conformidade com a legislação urbanística municipal vigente, em especial a prevista no Plano Diretor e no Código de Obras e Posturas do Município de Tibau do Sul.

I - A partir do dia 1º de janeiro de 2009, quando do início da vigência do Plano Diretor do Município de Tibau do Sul (Lei Complementar de nº 06/2008), até a data de início da vigência desta Lei.

**Art. 3º** - A(s) inconformidade(s) constatada(s) na edificação construída ou no lote edificável para uso, em situação comprovada de preexistência, serão classificadas, para fins de valoração da compensação urbanística, da seguinte forma:

I – Imóveis que comprovem preexistência até o dia 31 de dezembro de 2008, antes do início da vigência do Plano Diretor do Município de Tibau do Sul (Lei Complementar de nº 006/2008), serão analisados para possível enquadramento de anuência.

II – Imóveis edificados a partir do dia 1º de janeiro de 2009, quando do início da vigência do Plano Diretor do Município de Tibau do Sul (Lei Complementar de nº 006/2008), até a data de início da vigência desta Lei.

Parágrafo único - A preexistência do lote edificável para uso ou da edificação construída será comprovada nas categorias temporais estabelecidas nos incisos anteriores, com base no rol de documentos listados no inciso I, do art. 6º desta Lei.

**Art. 4º** - O proprietário da edificação objeto do pedido de regularização deverá requerer o Alvará de Regularização da

Edificação, a Certidão de Característica e o Habite-se junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEMURBMO.

**Art. 5º** - Compete ao órgão gestor da política urbana do Município de Tibau do Sul conduzir, instruir e supervisionar o processo de aplicação da compensação urbanística, ouvida a Assessoria Jurídica e/ou a Procuradoria-Geral do Município.

Parágrafo único – Somente na hipótese de ocorrer dúvida insanável ou nos casos em que for constatada a clara omissão da legislação municipal, poderá o órgão gestor da política urbana do Município de Tibau do Sul, após ouvida a Assessoria Jurídica e/ou a Procuradoria-Geral do Município, solicitar consulta ao Conselho da Cidade e Habitação – CONCIDADES.

**Art. 6º** - O requerimento para o processo de regularização deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – pelo menos três (3) documentos de comprovação de preexistência de parcelamento do lote edificável ou comprobatórios da edificação em um dos períodos mencionados no art. 3º desta Lei, dentre os seguintes documentos:

- a) carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel - IPTU, com as características pretendidas de regularização;
- b) plantas de levantamento topográfico (em se tratando de lote);
- c) imagens de satélite atuais e contemporâneas da(s) edificação(ões);
- d) fotos ou outros documentos que vinculem a(s) edificação(ões) à data de registro da imagem;
- e) declarações dos vizinhos confinantes, com firma reconhecida;
- j) faturas relativas às tarifas dos órgãos fornecedores de energia elétrica ou abastecimento d'água, expedidas em datas contemporâneas ao lote ou da edificação construída, conforme o caso específico;

II - projeto do parcelamento do solo ou da edificação construída e a sua respectiva metragem com a respectiva ART ou RRT do responsável técnico;

III - de outras questões técnicas que o profissional habilitado julgar pertinentes.

**Art. 7º** - A regularização se dará com a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, observados os limites abaixo estabelecidos nas seguintes áreas demarcadas pelo Plano Diretor do Município de Tibau do Sul/RN:

I - Da Taxa de Ocupação:

- a) Área de Urbanização Intensa - estabelece-se a tolerância de que a taxa de ocupação seja de até 100% (cem por cento) da área total do lote;
- b) Área de Adensamento Básico - estabelece-se a tolerância de que a taxa de ocupação nesta área seja de até 80% (oitenta por cento) da área total do lote;
- c) demais áreas: não será permitida tolerância nas demais áreas.

II - Do Coeficiente de Aproveitamento:

- a) Área de Urbanização Intensa - estabelece-se a tolerância de que o coeficiente de aproveitamento atinja o limite máximo de dois (2,0);
- b) Área de Adensamento Básico - estabelece-se a tolerância de que o coeficiente de aproveitamento atinja o limite máximo um inteiro e cinco décimos (1,5);
- c) nas demais áreas não será permitida tolerância.

III - Dos Recuos frontais e das divisas – isento, desde que respeitado o direito de vizinhança previsto no Código Civil e possua a declaração dos vizinhos anuindo à regularização.

IV - Do Gabarito - dois (2) pavimentos com altura máxima de oito (8) metros de altura;

V - Da Taxa de permeabilidade – isento, na área de urbanização intensa, desde que apresente um projeto de captação de águas pluviais e/ou seu devido reaproveitamento, visando minimizar a saturação do solo na via pública, e, caso contrário, poderá ser tolerado até o mesmo limite da Zona de Adensamento Básico e de expansão urbana, mínimo de 20% (vinte por cento).

VI - Das dimensões, áreas mínimas dos ambientes ou aberturas para insolação, iluminação e ventilação - podem se apresentar

inferiores ao mínimo estabelecido, desde que respeitado o direito de vizinhança previsto no Código Civil.

VII - Quantidade de vagas para estacionamento de veículos em número inferior ao mínimo estabelecido.

Parágrafo único - A quantidade de vagas não ofertadas e passíveis de regularização ficará vinculada à contratação de estacionamento privado pelo interessado, obrigando-se o mesmo a fazer a comprovação do cumprimento dessa exigência anualmente perante a SEMURBMO.

**Art. 8º** - Não poderão ser objeto de regularização os imóveis que prejudiquem os lotes lindeiros, no que concerne ao direito de vizinhança, salvo a concordância expressa do vizinho (terceiro) diretamente prejudicado.

§1º - Para efeito desta lei, entende-se como elementos prejudiciais aos lotes lindeiros:

a) o impedimento de ventilação e iluminação dos compartimentos de acesso ao lote ou à edificação;

b) o direcionamento da drenagem de águas pluviais ou de outro tipo de resíduo e outros elementos relativos ao direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e legislação afim.

§2º - É vedada a aplicação de compensação urbanística para regularização de parcelamento do solo ou de edificações comprovadamente construídas que:

a) estejam construídas em balanço sobre a via pública, de maneira a interferir nas redes de energia elétrica e telefonia;

b) estejam com aberturas laterais de menos de um vírgula cinco (1,5) metros, ressalvada a hipótese de expressa ou tácita concordância do(s) vizinho(s), cuja comprovação deverá se dar mediante a apresentação de documento hábil, seja o vizinho proprietário ou legítimo possuidor;

c) que não tenham a devida comprovação legal de propriedade ou de posse legítima;

d) estejam construídas, total ou parcialmente, em logradouros e terrenos públicos, além de praças, áreas de preservação e áreas não edificantes;

e) estejam localizados em faixas não edificáveis de duna, junto a lagoas, rios, córregos, mangue, faixas de escoamento de águas pluviais, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão;

f) sejam caracterizadas como edificações provisórias, estandes de vendas, instalações de canteiros de obras e similares;

g) estejam situadas em áreas de risco, de acordo com Parecer Técnico da Defesa Civil Municipal ou Estadual;

h) proporcionem riscos comprovados quanto à salubridade, segurança de uso e a sua estabilidade.

**Art. 9º** - Para a regularização do imóvel, conforme estabelecido nesta Lei, deverá o(a) interessado(a) apresentar Certidão Negativa de Débitos do Imóvel junto à Fazenda Municipal, fornecida pela Secretaria Municipal de Tributação.

**Art. 10** - O imóvel sobre o qual exista processo fiscalizatório poderá ser objeto de pedido de regularização nos termos previstos nesta Lei, desde que o interessado efetue o pagamento da(s) multa(s) eventualmente aplicada(s).

§ 1º - Na hipótese do interessado não concordar com o pagamento da(s) multa(s) eventualmente aplicada(s), o procedimento de regularização somente poderá ser formalizado quando do arquivamento do processo de fiscalização que se encontre em tramitação perante a SEMURBMO.

§2º Os imóveis que não tenham sido objeto de autuação urbanística que ingressarem com processo de regularização de que trata esta Lei estarão automaticamente anistiados de eventuais multas respeitante às edificações objeto do pedido de regularização.

**Art. 11** - Para fins de regularização de edificações preexistentes de que trata esta Lei, quando transcorrido o prazo de 5 (cinco) anos de sua conclusão, não será exigido do proprietário da obra a comprovação de quitação do ISS incidente sobre a construção, por ter se operado a prescrição quinquenal.

Parágrafo único - Em nenhuma hipótese, a simples solicitação de Habite-se constitui fato gerador de ISS de construção, haja vista tratar-se de certidão expedida pelo órgão urbanístico que apenas atesta estar o imóvel em condições de habitabilidade e

ter sido construído conforme as exigências legalmente estabelecidas.

**Art. 12** - O valor da compensação urbanística será calculado com base nas fórmulas abaixo apresentadas, sendo:

§1º Para os casos de quaisquer formas de parcelamento do solo:

$VC = A \times \text{valor venal do m}^2 \text{ do imóvel (conforme IPTU)} \times IP$

onde:

VC = Valor da Compensação;

A = Área total do lote não conforme;

IP = Índice de Ponderação (de acordo com a classificação das zonas referenciadas no Plano Diretor do Município de Tibau do Sul).

sendo:

a) IP1 (Área Especial de Urbanização Intensa e ao Longo do Anel Viário de Pipa) = 1,2;

b) IP2 (Zona de Adensamento Básico) = 0,7;

c) IP3 (Áreas especiais de interesse Habitacional) = 0,5

§2º Para os casos de edificações comprovadamente construídas em lotes conformes:  $VC = A \times CUB \times IZ$

onde:

VC = Valor da Compensação;

A = Área não conforme em desacordo com a legislação urbanística;

CUB = Custo Unitário da obra disponibilizado pelo SINDUSCON/RN de acordo com o enquadramento do Imóvel;

IZ = Índice da Zona (de acordo com a classificação das zonas referenciadas no Plano Diretor do Município de Tibau do Sul).

sendo:

a) IZ1 (Área Especial de Urbanização Intensa e ao Longo do Anel Viário de Pipa) = 0,5;

b) IZ2 (Zona de Adensamento Básico) = 0,3;

c) IZ3 (Áreas especiais de interesse Habitacional) = 0,5

§3º Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação urbanística, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística seja calculada pela soma destas áreas:

I – Em se tratando da hipóteses de cumulatividade dos itens em desacordo, os índices IZ (Índice da Zona) previstos no § 2º deverão ser reduzidos em 0,1 (cada).

§4º No caso de edificação comprovadamente construída não conforme, situada também em lote não conforme, o valor da compensação urbanística será obtido pelo somatório dos valores encontrados por meio das fórmulas constantes dos parágrafos primeiro e segundo.

§5º As compensações urbanísticas dos imóveis considerados de interesse social pelo Município, especialmente quando as pessoas comprovadamente não possuem condições de arcar com esse custeio, poderão receber os benefícios necessários sendo competência do Poder Executivo Municipal regulamentar essa temática por Decreto.

**Art. 13** - Os valores estipulados a título de compensação urbanística poderão ser pagos em até vinte e quatro (24) parcelas mensais, não podendo a parcela ser inferior a R\$ 100,00 (cem reais) quando se tratar de pessoa física e de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para pessoa jurídica.

§ 1º - Os valores objeto de parcelamento serão corrigidos monetariamente pelo IPCA.

§ 2º - Ocorrendo o não pagamento de duas (2) parcelas consecutivas, ou não, implicará no cancelamento do parcelamento e na imediata inscrição na dívida ativa municipal do saldo remanescente, devidamente atualizado.

§ 3º - É facultado ao contribuinte antecipar parcial ou totalmente o valor de parcelas vincendas.

§ 4º - O Alvará de construção somente será entregue ao interessado(a) após o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento de Débito Não Tributário, tornando-se obrigatório que o bem seja garantia do cumprimento do parcelamento firmado.

§ 5º - A emissão do Habite-se da edificação somente será entregue ao interessado(a) após o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento de

Débito Não Tributário, estando sujeito à cassação pelo poder público, caso haja inadimplemento do pagamento parcelado por, pelo menos um (1) mês.

**Art. 14** - Os valores referentes às compensações que importem em acréscimo do IPTU serão lançados no ano subsequente à regularização do imóvel, devendo ser atualizado anualmente através do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, nos últimos doze meses imediatamente anteriores ao lançamento do IPTU.

§1º Do total dos valores arrecadados com os processos regularização que resultem em compensações financeiras nos termos desta Lei 60% (sessenta por cento) dos recursos serão destinados para o Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente - FUMUMA, ficando os 40% (quarenta por cento) restantes para serem destinados à área específica a ser definida pelo Poder Executivo Municipal.

§2º Os valores depositados na conta do Fundo Municipal de Urbanização e Meio Ambiente - FUMUMA terão sua aplicação definida pelo Conselho da Cidade, devendo ser aplicados obrigatoriamente ações de infraestrutura viária.

**Art. 15** - Os contribuintes que buscarem a regularização de seus imóveis, de forma espontânea, em até trezentos e sessenta (360) dias, a contar da publicação desta Lei, serão beneficiados com um desconto extra, calculado sobre o valor final da regularização, observada a seguinte gradação:

I – para os processos protocolados em até noventa (90) dias, a contar da publicação desta Lei, incluindo os que já se encontrem em tramitação perante a Secretaria de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana - SEMURBMO, o(a) interessado(a) terá o desconto de 50% (cinquenta por cento);

II – para os processos protocolados após os noventa (90) dias e até cento e oitenta (180) dias, a contar da publicação desta Lei, o(a) interessado(a) terá o desconto de 30% (trinta por cento);

III – para os processos protocolados após os cento e oitenta (180) dias e até trezentos e sessenta (360) dias, o(a) interessado(a) terá o desconto de 20% (vinte por cento);

Parágrafo Único - Não é considerado como regularização espontânea, quando houver atestado qualquer ato ou procedimento administrativo ou judicial de fiscalização urbanística relativo ao imóvel em questão, salvo quando julgado improcedente.

**Art. 16** - Será isento da contrapartida de regularização, bem como das respectivas taxas:

I - o imóvel situado em áreas de interesse social, desde que não se configure como lote padrão definido no Plano Diretor Municipal;

II - o imóvel residencial pertencente família com renda familiar igual até três (3) salários mínimos ou meio salário mínimo per capita, para imóveis de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Parágrafo único - A avaliação do perfil socioeconômico das famílias beneficiadas pela isenção de que trata este artigo deverá ser realizada pela Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social, emitindo-se o respectivo Parecer Social.

**Art. 17** - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana, para fins de averbação no Cartório competente, deverá fazer constar na descrição do imóvel as informações da área objeto de regularização.

§1º A avaliação do perfil socioeconômico das famílias beneficiadas deverá ser realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, através de parecer socioeconômico.

**Art. 18** - O Município possui a faculdade de propor ao responsável pelo imóvel em situação irregular a substituição de parte do pagamento da regularização em pecúnia pela compensação em serviços a serem executados em prol do Poder Público Municipal, com valores compatíveis ao valor da legalização prevista para o imóvel.

§1º A substituição prevista no caput poderá ocorrer até o limite máximo de 70% (setenta por cento) do valor devido, havendo a necessidade de que 30% (trinta por cento) seja pago em pecúnia, sendo cabível o parcelamento desse percentual em, no

máximo, 18 (dezoito) meses, observados os limites mínimos da parcela previstos nesta Lei.

§2º O serviço a ser prestado pelo interessado deverá utilizar como parâmetro os orçamentos do valor CUB, e na falta de aplicabilidade deste deverão ser apresentados, pelo menos, 03 (três) orçamentos em planilha dos serviços a serem executados, com ART do responsável técnico, desde que a diferença entre os 02 (dois) orçamentos (da compensação a ser paga e dos serviços a serem elaborados) não tenham variações superiores a 20% (vinte por cento)

**Art. 19** - O Poder Executivo Municipal, através da SEMURBMO poderá propor, a título de compensação urbanística, os seguintes serviços:

I - elaboração de projetos e/ou execução de obras de pavimentação e drenagem em vias públicas;

II - elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção ou recuperação de praças;

III - elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção ou recuperação de passeios públicos para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, em atendimento à legislação vigente;

IV - elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção de acessos às praias do município, com a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

V - elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção ou reformas/recuperação de equipamentos comunitários tais como: escolas, postos de saúde, SEMEIS, CRAS, quadras poliesportivas, etc.;

VI - elaboração de projetos e/ou execução de obras de construção de casas populares no âmbito de programa de governo municipal;

VII - serviços de sinalização vertical e horizontal de vias públicas, voltados ao bom funcionamento do trânsito municipal;

VIII - elaboração de projetos e/ou execução de obras voltadas à consecução das ações oriundas da municipalização do trânsito;

IX - implantação de mobiliários urbanos.

**Art. 20** - Deverá constar na descrição do imóvel, para fins de averbação em cartório, a informação da área de regularização a que o mesmo foi submetido.

**Art. 21** - O proprietário de Imóvel Regularizado poderá, a qualquer tempo que julgar conveniente, optar pela condição de "Legalizado", 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.

**Art. 22** - Fica assegurado ao Município, revisar e ajustar, a qualquer tempo, no próprio processo de licenciamento, as regularizações concedidas em desconformidades com esta Lei, inclusive quanto a "erro de cálculo" e "vício de projeto", garantindo o contraditório e o direito de defesa.

**Art. 23** - Esta Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo de até 90 (noventa) dias.

**Art. 24** - O Município deverá promover ampla campanha publicitária para divulgação desta Lei, destacando os prazos e descontos nela previstos.

Parágrafo único - O Município poderá firmar convênios ou termos de parceria com instituições que possuam capacidade técnica para apoiar e promover a prestação de assistência técnica para regularização urbanística que atenda às famílias de baixa renda, priorizando programas de estágio, residência ou extensão universitária.

**Art. 25** - Esta Lei Ordinária entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário, em especial a Lei Ordinária Municipal nº 646/2019.

Palácio Wilson Galvão, Tibau do Sul/RN, 16 de maio de 2022.

**VALDENICIO JOSÉ DA COSTA**  
Prefeito do Município de Tibau do Sul/RN

**Publicado por:**  
Fernanda R. Galvão da Silva  
**Código Identificador:**DA258EEA

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 18/05/2022. Edição 2781  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>