LEI COMPLEMENTAR N.º 175 DE 11 DE JUNHO DE 2018
Modifica os procedimentos para regularização urbanística de edificações e revoga a Lei nº 4.930/97, de 30 de dezembro de 1997, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO NATAL, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Ficam alterados os procedimentos para regularização urbanística de edificações residenciais, não residenciais ou mistas, previstas na Lei nº 4.930/97, cujas construções tenham ocorrido sem o devido licenciamento urbanístico e que estejam em desacordo com a legislação urbanística vigente, desde que as desconformidades versem sobre:
I – ocupação de recuo frontal, lateral ou de fundos;
II – construção acima do Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido;
III – ocupação do terreno com taxa superior à máxima permitida;
IV – impermeabilização do terreno com taxa superior à máxima permitida;
V – dimensões, áreas mínimas dos ambientes ou aberturas para insolação, iluminação e ventilação inferiores ao mínimo estabelecido;
VI – quantidade de vagas para estacionamento de veículos em número inferior ao mínimo estabelecido;
§1º - As desconformidades listadas no inciso V deste artigo só serão passíveis de regularização em imóvel de uso residencial unifamiliar.
§ 2º - A quantidade de vagas não ofertadas e passíveis de regularização, conforme inciso VI deste artigo, será definida em função do empreendimento/atividade, dimensão do empreendimento e da hierarquia da via onde o empreendimento está localizado, conforme Tabela I anexa.
Art. 2º - Serão passíveis de regularização os imóveis com obras concluídas ou em etapa final de conclusão que se encontrem em fase de acabamento.
Parágrafo único. Considera-se fase de acabamento, para efeito do caput do artigo, a aplicação de revestimentos de parede, piso ou forro, instalação de peças sanitárias, bancadas ou finalização de instalações elétricas internas.
Art. 3º - Para a regularização do imóvel, conforme estabelecido nesta Lei, deverá o interessado apresentar Certidão Negativa de Débitos do imóvel junto à Fazenda Municipal, fornecida pela Secretaria Municipal de Tributação.
Art. 4º - Imóvel sobre o qual exista processo fiscalizatório relacionado à infração objeto de regularização só poderá ser passível de regularização após a finalização do processo fiscalizatório, com seu julgamento e o pagamento das multas pertinentes com o devido arquivamento do mesmo.
Parágrafo único. Imóveis que tenham sido submetidos a embargo e/ou interdição terão sua contrapartida de regularização majoradas conforme Tabela II anexa.
Art. 5º - Não poderão ser objeto desta Lei, as edificações que:
I – estejam construídas, total ou parcialmente, em logradouros e terrenos públicos, além de praças, áreas de preservação e áreas não edificantes;
II – estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;
III – sejam caracterizadas como edificações provisórias, estandes de vendas, instalações de canteiros de obras e similares;
IV – estiverem situadas em áreas de risco;

V – proporcionarem risco comprovados quanto à salubridade, segurança de uso e estabilidade. Art. 6º - Para efeito de cálculo da contrapartida de regularização, as desconformidades listadas no artigo 1º se dividem em:
I – Categoria I: a) Ocupação de recuo frontal, lateral ou de fundos; b) Construção acima do Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido; c) Ocupação do terreno com taxa superior à máxima permitida;
II – Categoria II:
a) Impermeabilização do terreno com taxa superior à máxima permitida;
III – Categoria III:
a) Dimensões, áreas mínimas dos ambientes ou aberturas para insolação, iluminação e ventilação inferiores ao mínimo estabelecido;
IV – Categoria IV:
a) Número de vagas para estacionamento de veículos em número inferior ao mínimo estabelecido;
Art. 7º - Para cálculo da contrapartida de regularização será utilizado como referência o CUB/ m² (Custo Unitário Básico da Construção Civil), divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/RN, de acordo com o uso do imóvel, padrão normal, mais recente disponível, conforme Tabela III anexa.
Parágrafo único: Para cálculo da contrapartida de regularização será aplicado o fator de correção especificado na Tabela IV anexa, por bairro, definido em função das características socioeconômicas dos mesmos.
Art. 8º - Os imóveis beneficiados por esta Lei, classificados na Categoria I, conforme art. 6º, ficarão sujeitos ao pagamento anual correspondente a 1% (um por cento) do valor da contribuição de regularização a ser recolhido anualmente, juntamente com o carnê do IPTU, sem prejuízo das multas previstas na legislação edilícia municipal, das quais não poderão ser anistiados. Parágrafo único. Para efeito de cálculo do valor estabelecido no caput deste artigo, não serão considerados os descontos previstos nesta Lei.
Art. 9º - Os imóveis beneficiados por esta Lei, classificados na Categoria IV, conforme art. 6º, ficarão sujeitos ao pagamento anual correspondente a 0,75 x CUB x fator de correção, conforme Tabela III anexa, por vaga não disponibilizada.
Art. 10 - Os valores previstos nos artigos 8º e 9º 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 a 1º de outubro do ano anterior ao do reajuste.
Art. 11 - Vetado.
Art. 12 - Além da contrapartida de regularização prevista na Tabela III anexa, os imóveis enquadrados na Categoria II do art. 6º, ficam sujeitos ao plantio de uma espécie vegetal de porte arbóreo para cada 10,00m² (dez metros quadrados), ou fração inferior, de área impermeável a regularizar, conforme orientação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.
Parágrafo único. O plantio de que trata o caput deste artigo deverá seguir as orientações técnicas contidas no Manual de Arborização Urbana de Natal e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.
Art. 13 - Farão jus a desconto na contrapartida de regularização, os imóveis enquadrados nas Categorias I, II e III do art. 6º, conforme descrito a seguir:
I – desconto de 50% (cinquenta por cento) quando o contribuinte requerer a regularização do bem imóvel por livre e espontânea vontade;
II – desconto de 50% (cinquenta por cento) quando se tratar de imóvel residencial unifamiliar com área total inferior a 100,00m² (cem metros quadrados);
§ 1º - Não é considerado como uma regularização espontânea, para efeito do inciso I, quando houver atestado qualquer ato ou procedimento administrativo ou judicial de fiscalização urbanística relativo ao imóvel em questão, salvo julgado improcedente.

§ 2º - Os descontos previstos neste artigo podem ser cumulativos, de modo que o segundo desconto incide no valor resultante do primeiro desconto, conforme o caso.
Art. 14 - 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, de acordo com o art. 44 da Lei Complementar nº 088/2007;
II – O imóvel residencial de família com renda total inferior a três salários mínimos ou meio salário mínimo per capta, para imóveis de até 200m² (duzentos metros quadrados).
Art. 15 - O valor da contrapartida de regularização poderá ser quitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas.
Art. 16 - 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. 17 - 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.
§ 2º - O ato da legalização resultará na suspensão da cobrança da taxa anual estipulada no art. 8º, 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.
Art. 18 - Poderá ser objeto de regularização com base no disposto nesta Lei, qualquer imóvel em situação irregular perante a legislação urbanística, até 3 (três) anos após sua publicação, contando como referência a data do protocolo do pedido junto ao órgão de licenciamento.
Art. 19 - Os contribuintes que buscarem a regularização de seus imóveis até o prazo de 540 (quinhentos e quarenta) dias, a contar da publicação desta Lei, serão beneficiados com um desconto extra, calculado sobre o valor final da regularização, conforme definido a seguir:
I – processos protocolados até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação da Lei, inclusive os já em tramitação, desconto de 40% (quarenta por cento);
II – processos protocolados após os 180 (cento e oitenta) e até 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei, desconto de 30% (trinta por cento);
III – processos protocolados após os 360 (trezentos e sessenta) dias e até 540 (quinhentos e quarenta) dias, a contar da publicação desta Lei, desconto de 20% (vinte por cento);
Parágrafo único. Os descontos referidos neste artigo não se aplicam aos valores previstos nos artigos 8º e 9º.
Art. 20 - Fica assegurado ao Município a cobrança da taxa anual prevista no artigo 12 da Lei nº 4.930/97 para os imóveis regularizados até a data de revogação dessa Lei, sendo destinados 40% (quarenta por cento) dos recursos para o Fundo de Urbanização e 60% (sessenta por cento) para a Fonte 100, exceto para despesas com publicidade.
Art. 21 - 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. 22 - Esta Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo de até 90 (noventa) dias.
Art. 23 - O Município deverá promover ampla campanha publicitária para divulgação desta Lei, destacando os prazos e descontos nela previstos.
Art. 24 – As famílias com renda total inferior a três salários mínimos ou com renda per capita de até meio salário mínimo serão beneficiadas pelos programas e ações de assistência técnica gratuita, estabelecidos na Lei Federal nº 11.888/2008.

§ 1º - A avaliação do perfil socioeconômico das famílias beneficiadas deverá ser realizada pela Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes.
§ 2º - A taxa para a regularização urbanística de edificações pertencentes às famílias de baixa renda será dispensada para imóveis de até 200m² (duzentos metros quadrados).
§ 3º - 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.
§ 4º - A regularização urbanística de edificações pertencentes às famílias de baixa renda, sempre que possível, deve ser efetuada concomitantemente à regularização fundiária.
Art. 25 – Quando o fato gerador da regularização foi relacionado a estacionamento, as receitas arrecadadas com as contrapartidas deverão ser destinadas à rubrica específica para projetos ou obras de mobilidade, sempre ouvido o Conselho Municipal de Transporte e Trânsito Urbano do Município.
Art. 26 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 4.930, de 30 de dezembro de 1997.

Palácio Felipe Camarão, em Natal/RN, 11 de junho de 2018.
ÁLVARO COSTA DIAS
Prefeito

ANEXO S

TABELA I Regularização de vagas não ofertadas:

EMPREENDIMENTOS/ ATIVIDADES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO DE VAGAS NÃO OFERTADAS	DIMENSÃO DO EMPREENDIMENTO	PERCENTUAL DE VAGAS EXIGIDAS PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO EM FUNÇÃO DA HIERARQUIA DA VIA DO EMPREENDIMENTO		
		VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
Centro de compras (shopping centers), loja de departamento e especializada, edifício para prestação de serviço geral, oficinas de veículos, máquinas, motores e similares, comércio varejista em geral, agência bancária, posto de serviço isolado e similares, serviço de reparação de qualquer natureza com pintura e similares e serviços técnicos, financeiros e similares.	Área construída até 300m²	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m² até 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
Mercado, supermercado, padaria e hipermercado e Comércio atacadista atrator de veículos leves e similares	Área construída até 300m²	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m² até 1.000m²	0%	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída	0%	0%	Até

	acima de 1.000m²			25% das vagas
Pousada, hotel, apart hotel, flat e motel	Área construída até 1.000m²	0%	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas
Hospital, maternidade, pronto socorro, etc; clínica médica, dentária, consultório, laboratório, etc; pré-escola, creche, escola de ensino fundamental; escola de ensino médio, curso preparatório e ensino técnico; universidade, faculdade ou escola de ensino superior (públicas ou privadas); serviço de educação em geral não incluídos acima, de idiomas, academias de ginástica e de esportes, etc.; restaurante, salão de festas, boates, etc.; local de reuniões, igreja, cinema, teatro, auditório, velório, cemitério e similares; serviços públicos em geral.	Área construída até 300m²	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m² até 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 75% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 1.000m²	Até 25% das vagas	Até 25% das vagas	Até 25% das vagas
Indústrias e manufaturas, estádio e ginásio de esportes, pavilhão para feiras e exposições, zoológico e parque de diversão	Área construída até 300m²	Até 75% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Área construída acima de 300m²	0%	Até 25% das vagas	Até 25% das vagas

Habitações multifamiliares, destinadas exclusivamente a locação (tipo kitnet), conforme regulamentação posterior.	Até 10 unidades	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas	Até 100% das vagas
	Acima de 10 unidades	Até 25% das vagas	Até 50% das vagas	Até 100% das vagas

TABELA II Majoração da contrapartida de regularização:

TIPO DE PROCEDIMENTO FISCALIZATÓRIO SOFRIDO	MAJORAÇÃO A SER APLICADA
Embargo da obra	20%
Interdição da obra	40%

TABELA III Forma de cálculo da contrapartida de regularização:

CATEGORIA (de acordo com o Art. 6º)	BASE DE CÁLCULO	FORMA DE CÁLCULO
I	O total da área de construção que encontre- se ilegal, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Art. 6º, inciso I, não podendo haver sobreposição de área com duas ou mais desconformidades.	(Área total a regularizar) X (1,0 x CUB) X (Fator de correção)
II	O total da área impermeabilizada acima do permitido, desde que esta área já não seja objeto de regularização da Categoria I do art. 6º.	(Área total a regularizar) X (20% do CUB) X (Fator de correção)
III	O total da área de todos os ambientes com aberturas irregulares	(Área total) X (0,5% do CUB) X (Fator de correção)

IV	O número total de vagas exigidas, mas não disponibilizadas	(Número de vagas) X (2,0 x CUB) X (Fator de correção)

TABELA IV Fator de correção por bairro:

ZONA ADMINISTRATIVA	BAIRRO	FATOR DE CORREÇÃO
Norte	Lagoa Azul	0,8
	Pajuçara	0,8
	Potengi	0,9
	Nossa Senhora da Apresentação	0,8
	Redinha	0,8
	Igapó	0,8
	Salinas	0,7
Sul	Lagoa Nova	1,1
	Nova Descoberta	1,0
	Candelária	1,1
	Capim Macio	1,1
	Pitimbu	1,0
	Neópolis	1,0
	Ponta Negra	1,0
Leste	Santos Reis	0,8
	Rocas	0,9
	Ribeira	1,1
	Praia do Meio	1,1
	Cidade Alta	1,0

	Petrópolis	1,2
	Areia Preta	1,1
	Mãe Luiza	0,8
	Alecrim	0,9
	Barro Vermelho	1,1
	Tirol	1,2
	Lagoa Seca	1,0
Oeste	Quintas	0,8
	Nordeste	0,8
	Bom Pastor	0,8
	Nossa Senhora de Nazaré	0,9
	Felipe Camarão	0,8
	Cidade da Esperança	0,9
	Cidade Nova	0,8
	Guarapes	0,7
	Dix- Sept Rosado	0,8
	Planalto	0,8

***Publicado no Diário Oficial do Município (DOM) em 14 de junho de 2018**