



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

LEI COMPLEMENTAR Nº 287, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013.

(Alterado pela Lei Complementar nº 409, de 20/12/2018).
(Alterado pela Lei Complementar nº 401, de 03 de maio de 2018)

Autoriza o Poder Executivo regularizar edificações concluídas ou parcialmente concluídas, e adota outras providências.

O PREFEITO DE PALMAS

Faço saber que a Câmara Municipal de Palmas decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º É autorizado ao Poder Executivo regularizar as edificações:

I – concluídas ou parcialmente concluídas em desacordo com a legislação urbanística vigente;

II – cujas possíveis demolições compulsórias resultem prejuízos a terceiros;

III – de difíceis implementações ou inconvenientes do ponto de vista social, ambiental ou de impacto de vizinhança.

Parágrafo único. O Município, quando necessário, realizará vistorias, inspeções e estudos de geoprocessamento e georeferenciamento, utilizando-se dos instrumentos necessários para esse fim. *(Incluída pela Lei Complementar nº 401, de 03/05/2018)*

~~**Art. 2º** Podem ser regularizadas as edificações concluídas ou parcialmente concluídas até 17 de dezembro de 2012.~~

~~**Art. 2º** Podem ser regularizadas as edificações concluídas ou parcialmente concluídas até 31 de dezembro de 2017.~~ *(Incluída pela Lei Complementar nº 401, de 03/05/2018)*

Art. 2º Podem ser regularizadas as edificações concluídas ou parcialmente concluídas até 31 de dezembro de 2023. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.)*

§ 1º Entende-se por edificação parcialmente concluída aquela em que a área objeto da regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no “caput” deste artigo, sendo utilizadas para verificação deste parâmetro imagens de satélites.

~~§ 2º Decai do direito de pleitear a regularização o interessado que não der início ao procedimento necessário no prazo de 6 (seis) meses, contados da data~~



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

~~prevista no caput.~~ [\(Incluída pela Lei Complementar nº 401, de 03/05/2018\) \(Revogado pela Lei Complementar nº 409, de 20/12/2018\).](#)

Art. 3º O Município procederá à análise da regularização pretendida em duas fases, sendo:

I – 1ª fase: análise técnica dos projetos e concessão do alvará de construção (aceite) das edificações concluídas ou parcialmente concluídas;

II – 2ª fase: expedição do respectivo habite-se e certidão de conclusão de obra.

Parágrafo único. Quando a edificação estiver concluída e não necessitar de qualquer modificação ou acréscimo:

I – o procedimento de que trata este artigo ocorrerá em fase única, com a análise simultânea das fases.

II – será dispensada a apresentação do projeto de combate a incêndio, sendo exigido apenas o certificado de vistoria atualizado nos casos previstos nas normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Tocantins.

Art. 4º Para as análises dos projetos e concessões dos alvarás de construção das edificações concluídas ou parcialmente concluídas, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento de regularização da edificação junto ao protocolo do órgão competente com a assinatura do requerente proprietário ou representante legal, constituído por procuração pública;

II – cópias autenticadas dos documentos pessoais e do proprietário do imóvel ou do seu representante legal;

III – certidão negativa de débitos municipais, atualizada, referente ao imóvel a ser regularizado;

IV – certidão de uso e ocupação do solo;

V – certidão de matrícula do imóvel atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis – CRI;

VI – taxa de licença de execução de obras juntamente com o comprovante de pagamento e seu respectivo boleto;



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

VII – responsabilidade Técnica - ART ou RRT, conforme estabelecido nas competências dos conselhos profissionais, juntamente com os comprovantes de pagamento e seus respectivos boletos;

VIII – duas vias, no mínimo, do projeto arquitetônico de levantamento da edificação, de acordo com as normas técnicas da ABNT;

IX – projeto de prevenção e combate a incêndio devidamente aprovado nos casos previstos nas normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Tocantins.

Art. 5º Para a concessão do habite-se e da certidão de conclusão de obra o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento da expedição do habite-se junto ao protocolo do órgão competente com a assinatura do requerente proprietário ou representante legal constituído por procuração;

II – taxa do habite-se da edificação juntamente com o comprovante de pagamento e seu respectivo boleto;

III – taxa do ISS juntamente com o comprovante de pagamento e seu respectivo boleto ou certidão de isenção;

IV – taxa de regularização de edificações juntamente com o comprovante de pagamento e seu respectivo boleto;

V – memorial descritivo da edificação assinado pelo profissional legalmente habilitado;

VI – certificado de vistoria atualizado nos casos previstos nas normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Tocantins.

Art. 6º A regularização de estabelecimentos que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, estabelecimentos de saúde e estabelecimentos de educação, dependerão de anuência prévia ou autorização do órgão competente.

Parágrafo único. Para edificações em condomínio será necessária a apresentação de cópia da convenção do condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

~~**Art. 7º** Nos termos da Lei 45, de 22 de março de 1990, as edificações deverão possuir, no mínimo, os seguintes requisitos para efetivar a regularização pretendida e a expedição do correspondente habite-se:~~



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Art. 7º Nos termos da [Lei Complementar nº 305, de 2 de outubro de 2014](#), as edificações deverão possuir, no mínimo, os seguintes requisitos para efetivar a regularização pretendida e a expedição do correspondente habite-se: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

I – calçada no passeio público fronteiro, se houver pavimentação asfáltica na via lindeira;

II – caixa de correspondência e placa de endereçamento;

III – condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias para ser habitada, declaradas pelo profissional responsável técnico do projeto através de memorial descritivo;

IV – muro nas divisas voltadas para lotes adjacentes, sendo dispensada sua exigência nos casos em que o proprietário apresentar anuência formal dos vizinhos confrontantes.

~~*Parágrafo único.* Quando o lote adjacente pertencer ao mesmo proprietário esta obrigatoriedade será isenta, desde que seja comprovada documentalmente a propriedade do imóvel.~~

§ 1º Quando o lote adjacente pertencer ao mesmo proprietário, a obrigatoriedade do inciso IV do *caput* deste artigo será dispensada, desde que seja comprovada documentalmente a propriedade dos imóveis. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

§ 2º Para a efetivação da regularização das edificações serão aceitas incompatibilidades entre o projeto de regularização e o relatório de vistoria, desde que a divergência máxima não ultrapasse: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

I - a de 3% (três por cento) nas áreas dos vãos das portas e janelas, nas cotas de afastamentos e na área útil e cotas dos compartimentos; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

II - a 5 cm (cinco centímetros) no pé direito; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

III - nas escadas: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

a) 2cm (dois centímetros) para os espelhos; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

b) 3cm (três centímetros) para os degraus e patamares. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Art. 8º As Edificações com área total construída superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) cujo uso não seja exclusivamente residencial deverão atender aos seguintes requisitos:

I – atender as questões de acessibilidade nos termos NBR 9050 no que tange ao acesso as edificações e adequação dos sanitários;

~~II – possuir espaço destinado para vaga de estacionamento de veículo observando a proporção de no mínimo 1 (uma) vaga para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) ou fração de área total construída.~~

II - possuir espaço destinado para vaga de estacionamento de veículo observada a proporção de, no mínimo, uma vaga para cada 200m² (duzentos metros quadrados) ou fração de área total construída a regularizar. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.)*

Parágrafo único. Nos casos em que não for possível o atendimento do número de vagas especificadas no inciso II, será cobrado um acréscimo de 10% por vaga sobre a taxa de regularização.

~~**Art. 9º** Quando se tratar de regularização de obras edificadas com modificações ou acréscimos posteriores a 17 de dezembro de 2012, a nova edificação poderá ser incorporada à edificação regularizada.~~

~~**Art. 9º** Quando se tratar de regularização de obras edificadas com modificações ou acréscimos posteriores a 31 de dezembro de 2017, a nova edificação poderá ser incorporada à edificação regularizada. *(Alterado pela Lei Complementar nº 401, de 03/05/2018)*~~

Art. 9º Quando se tratar de regularização de obras edificadas com modificações ou acréscimos posteriores a 31 de dezembro de 2023, a nova edificação poderá ser incorporada à edificação regularizada. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.)*

§ 1º No procedimento de análise do projeto relativo à nova edificação e incorporação, o município deverá aplicar a legislação vigente à edificação a ser incorporada.

§ 2º O somatório das áreas da nova edificação e da edificação regularizada não poderá ultrapassar as taxas de ocupação e os índices de aproveitamento previstos na Lei 386, de 17 de fevereiro de 1993 – Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. A presente Lei Complementar não isenta a apresentação da anuência da comunidade quando esta for exigida por lei específica.



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Art. 11. A regularização da edificação não exige o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 12. A Prefeitura, através de seu órgão competente poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de efetuada a regularização:

I – verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança;

II – solicitar vistoria da Vigilância Sanitária, da Defesa Civil e órgãos vinculados, para verificar as condições de salubridade e segurança do local;

III – exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade de uso.

Parágrafo único. Constatada divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas às sanções cabíveis.

Art. 13. É vedada a regularização de edificação que:

I – estiver obstruindo ou ocupando logradouro público ou lote vizinho, ainda que parcialmente;

II – despejar água pluvial em lote vizinho ou, de forma direta, sobre logradouro público;

III – for alvo de ação demolitória;

IV – estiver em desacordo com o uso original previsto no memorial descritivo do projeto de loteamento, conforme Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

~~V – apresente vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) voltados para a divisa do lote, exceto:~~
[\(Revogado pela Lei Complementar n° 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

~~a) nas janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória;~~ [\(Revogado pela Lei Complementar n° 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

~~b) quando for apresentada anuência expressa do vizinho.~~ [\(Revogado pela Lei Complementar n° 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Art. 14. O recuo frontal ocupado e regularizado, em casos de alargamento do sistema viário, poderá ser utilizado pela Prefeitura, desde que precedido de indenização ao proprietário do imóvel, cujo montante será devidamente apurado pela CVM-Câmara de Valores Imobiliários.

Art. 15. ~~Fica instituída a Taxa de Regularização de Edificações, que deverá ser aplicada da seguinte forma:~~

~~I—edificações com área total construída menor ou igual a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) serão isentas da referida taxa;~~

~~II—edificações com área total construída maior que 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), no valor de 1,5 UFIPs / m² (uma e meia Unidade Fiscal de Palmas por metro quadrado);~~

~~II—edificações com área total construída entre 100,00m² (com metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados), no valor de 1,5 UFIP/m² (uma e meia Unidade Fiscal de Palmas por metro quadrado); (Alterado pela Lei Complementar nº 401, de 03/05/2018)~~

~~II—edificações com área total construída entre 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados), no valor de 1,5 UFIP/m² (uma e meia Unidade Fiscal de Palmas por metro quadrado). (Alterado pela Lei Complementar nº 409, de 20/12/2018).~~

~~III—edificações com área total construída maior que 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e menor ou igual a 1.000,00m² (mil metros quadrados), no valor de 2 UFIPs / m² (duas Unidades Fiscais de Palmas por metro quadrado);~~

~~IV—edificações com área total construída maior que 1.000,00m² (mil metros quadrados) no valor de 3 UFIPs / m² (três Unidades Fiscais de Palmas por metro quadrado).~~

Art. 15. É instituída a Taxa de Regularização de Edificações que deverá ser aplicada da forma a seguir: (Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.)

I - edificações com área total construída menor ou igual a 200 m² (duzentos metros quadrados) serão isentas da referida taxa; (Redação dada pela Lei Complementar nº 436, de 13 de setembro de 2024.)

II - edificações com área total construída entre 200 m² (duzentos metros quadrados) e 500 m² (quinhentos metros quadrados), no valor de 1,5 UFIP/m² (uma e



PREFEITURA DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

meia Unidade Fiscal de Palmas por metro quadrado); [\(Redação dada pela Lei Complementar n° 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

III - edificações com área total construída maior que 500 m² (quinhentos metros quadrados) e menor ou igual a 1.000 m² (mil metros quadrados), no valor de 1,5 UFIPs/m² (uma e meia Unidade Fiscal de Palmas por metro quadrado); [\(Redação dada pela Lei Complementar n° 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

IV - edificações com área total construída maior que 1.000 m² (mil metros quadrados) no valor de 2 UFIPs/m² (duas Unidades Fiscais de Palmas por metro quadrado). [\(Redação dada pela Lei Complementar n° 436, de 13 de setembro de 2024.\)](#)

Parágrafo único. O pagamento da Taxa de Regularização de Edificações não dispensa as taxas relativas ao Alvará de Construção, de Termo de Habite-se ou taxas de serviços, assim como não dispensa o pagamento Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza incidente sobre a obra realizada, na forma da legislação própria.

Art. 16. Os valores recolhidos através da taxa de regularização de edificações serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 17. É revogada a Lei Complementar 190, de 18 de setembro de 2009 e o Decreto 218, de 31 de maio de 2011.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Palmas, aos 28 dias do mês de novembro de 2013.

CARLOS ENRIQUE FRANCO AMASTHA
Prefeito de Palmas