



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



CÂMARA
MUNICIPAL
DE JUARA

Emenda Substitutiva

nº 007/2018

Autor: Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

Substitui a redação do Projeto de Lei do Legislativo nº 002/2018.

Substitui a redação do Projeto de Lei do Legislativo nº 002, de 07 de maio de 2018, passando a ter a seguinte redação:

Dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica e dá outras providências.

A Câmara aprova.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação que disciplina o ordenamento de uso e ocupação de solo e do Código de Obras existentes na data da publicação da presente Lei.

Parágrafo único. Entende-se por edificações irregulares aquelas realizadas em terrenos privados sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais e/ou em desacordo com os projetos aprovados pelo Município, abrangendo ampliações, mudanças de uso, fechamento e ampliações de varandas.

Art. 2º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas até a data da publicação da presente lei, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança, uso, estabilidade e habitabilidade.

§1º Entende-se por edificação concluída, aquela em que a área, objeto da regularização, esteja com a estrutura, cobertura, paredes, contra piso, reboco, instalações hidros sanitárias, elétricas e esquadrias.

§2º A Prefeitura Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§3º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias.



CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem uso permitido na legislação de uso e ocupação de solo, observados os requisitos que se seguem:

I - a taxa de ocupação máxima para obras residenciais será de 90% (noventa por cento), e de 100% (cem por cento) para obras comerciais e/ou industriais;

II - nas obras residenciais, comerciais e/ou industriais a distância mínima das aberturas para as divisas é de 75 cm (setenta e cinco centímetros);

a) compreende-se como aberturas as janelas, portas, elementos vazados, tijolos de vidro, telas, gradil ou afins.

III – fica dispensado o recuo frontal para edificações residenciais.

§1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, bem como, os acréscimos de área construída que estejam de acordo com a legislação vigente.

§2º Para os efeitos desta Lei, também serão passíveis de regularização, as seguintes edificações:

a) com 02 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, bem como isoladas, no mesmo terreno;

b) com até 03 (três) pavimentos acima do térreo.

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo dependerá de prévia anuência ou autorização da Secretaria Municipal de Cidade, assim como de sua viabilidade, conforme segue:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais;

III - situadas em área do cone de aproximação dos aeroportos;

IV - situadas nas áreas de proteção ambiental;

V - considerados Polos Geradores de Tráfego;

VI - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;

VII - locais de reunião com capacidade de lotação superior a 100 (cem) pessoas e demais edificações, exceto as de uso residencial, com altura superior a 16,00 m (dezesseis metros);

VIII - edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou as que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical.

Parágrafo único. A viabilidade e/ou prévia anuência de que trata o *caput* deverão ser requeridas anteriormente ao pagamento das taxas.



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

I – o pavimento térreo esteja edificado em logradouros, calçadas ou terrenos públicos;

II – estejam "*sub judice*" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em Lei.

Art. 6º Para regularização das edificações previstas nesta lei, serão aplicadas as seguintes medidas compensatórias ou mitigatórias correspondentes à regularização requerida:

§1º Destinação ao Município de Juara no valor correspondente ao devido como ISSQN acrescido de um valor específico por metro quadrado da área construída em desconformidade com a legislação, de acordo com:

- a) a extrapolação do índice de aproveitamento;
- b) a extrapolação da taxa de ocupação;
- c) a extrapolação dos recuos determinados; e
- d) outros danos urbanísticos definidos por lei.

§2º Os valores específicos a serem utilizados nas medidas de compensação, serão diferenciados conforme a data de construção da edificação irregular, aplicando-se:

I - para as edificações construídas antes da implantação do Plano Diretor:

a) o valor de R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado, quando se tratar de edificação residencial ou unifamiliar;

b) o valor de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado, quando se tratar de edificação comercial ou multifamiliar.

II – para as edificações construídas após a implantação do Plano Diretor:

a) o valor de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado, quando se tratar de edificação residencial ou unifamiliar;

b) o valor de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) por metro quadrado, quando se tratar de edificação comercial ou multifamiliar.

§3º Nos casos de invasão de área referente ao Padrão Geométrico Mínimo – PGM, de acordo com a legislação vigente, além da aplicação de multa compensatória pelo dano ambiental, é necessário que seja averbado junto à



matrícula do imóvel a ser regularizado a dispensa de indenização em razão de futura ampliação de via pública no local.

CAPÍTULO III DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Art. 7º A regularização das edificações de que cuida esta Lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;

II - comprovante dos seguintes recolhimentos:

a) taxa específica de análise para regularização conforme disposto no artigo 8 desta Lei;

b) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, relativo à área a ser regularizada, conforme Lei Complementar nº 086, de 24 de abril de 2011;

c) valor correspondente à medida compensatória, nos termos do art.6º;

d) taxa de alvará de regularização e habite-se da obra conforme Lei Complementar nº 023, de 28 de novembro de 2006.

III - cópia de documento que comprove a propriedade do imóvel;

IV - peças gráficas, compostas de plantas e cortes da edificação, no mínimo em 02 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto e as regras relativas ao processo especial de aprovação de projetos de edificações obedecido o seguinte requisito:

a) as peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fiéis ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;

V - anuência do condomínio, quando for o caso;

VI – laudo técnico com ART/RRT, emitido por profissional habilitado, declarando a segurança estrutural, elétrica, hidro-sanitária, de combate ao incêndio e demais que se fizerem necessários do empreendimento, de acordo com as NBR's 13752, 16218 e 15575;

VII – anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica, do arquiteto, elétrico, hidrossanitário, estrutural e demais que se fizerem necessários;

VIII – declaração de solicitação de Habite-se e conformidade do atendimento aos padrões de acessibilidade, se for o caso;

IX – certidão negativa de débitos municipais;



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



CÂMARA
MUNICIPAL
DE JUARA

X- laudo técnico com declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída e em condições de habitabilidade, até a publicação da presente lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

XI – documentos que comprovem quando ocorreu a construção da edificação a ser regularizada, para análise da legislação aplicável.

Parágrafo único. Não serão aceitos requerimentos desacompanhados das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

Art. 8º Quando a área construída, objeto de regularização, for diferente da área construída lançada no Cadastro Imobiliário da Prefeitura, o interessado deverá proceder nos termos do disposto nesta Lei.

CAPÍTULO IV DA TAXA ESPECÍFICA PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 9º Para a regularização das edificações de que trata a presente Lei será cobrada a Taxa em conformidade com a Lei Complementar nº 023/2006.

CAPÍTULO V DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 10 Para as obras residenciais, o *Habite-se* deverá ser solicitado concomitantemente ao pedido de regularização.

Parágrafo único. Para as obras comerciais e industriais, em até 120 (cento e vinte) dias da aprovação da regularização da edificação;

Art. 11 Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura Municipal na data de publicação desta Lei poderão ser analisados segundo seus parâmetros, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade nesse sentido.

Parágrafo único. Caso haja alteração de área em relação à declarada no processo anterior, deverão ser recolhidos os valores previstos nesta Lei, correspondente a essa área acrescida.

Art. 12 A regularização da edificação não exime 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. 13 A Prefeitura, através da Secretaria de Cidade, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, 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.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas às sanções cabíveis, dispostas no Código de Obras.

Art. 14 Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem informações indevidas perante o Município de Juara estarão sujeitos ao pagamento de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 15. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento pela Prefeitura da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidade decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16 As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Funcionamento.

Art. 17 O prazo para protocolo para regularização de que trata a presente Lei junto a Secretaria de Cidade será de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período uma única vez.

Parágrafo único. O protocolo deverá estar acompanhado de todos os documentos de que trata esta Lei e do recolhimento correspondente.

Art. 18 O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho emitido pela equipe técnica da Secretaria de Cidade.



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE JUARA**

Art. 19 Encerrado o período de Regularização de Edificações de que trata a presente Lei, não haverá outros processos de regularização.

Art. 20 As obras iniciadas irregularmente a partir da aprovação desta lei serão passíveis de demolição, conforme disposto na legislação vigente.

Art. 21 As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 22 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Juara-MT, em 09 de agosto de 2018.

Marta Dalpiaz Nepomuceno

(Marta Dalpiaz)

Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

Salvador Marinho Pizzolio Alves

(Salvador Pizzolio)

Secretário da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

Hélio Francisco Castão

(Hélio Castão)

Relator da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.



Justificativa

Nobres Vereadores, o Projeto de Lei do Legislativo nº 002/2018, por se tratar de matéria de cunho urbanístico possui prerrogativa de realização de audiência pública, bem como consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, para deliberar sobre.

Face ao exposto, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação convocou os membros do Conselho, bem como convidou a população juarense para discutir a matéria no dia 17 de julho do corrente ano em audiência pública.

A matéria foi devidamente apresentada a população presente, que apresentou várias sugestões de alteração, conforme pontuação abaixo:

- verificar o período que atenderá: valerá para obras recentes também? verificar um dispositivo para diferenciar as penalidades, para as edificações concluídas até a instituição do plano diretor e para edificações concluídas após este.

- taxa de ocupação para obras comerciais de 100% não atende a Função Social da Cidade e da Propriedade (Art. 4º da Lei Complementar nº 015/2006), incluir dispositivos para contrapartida para o município;

- diferenciar as contrapartidas em residenciais e comerciais, bem como, incluir multa;

- prazo de vigência da lei;

- penalização para o profissional que prestar informações indevidas;

- incluir quitação de débitos dos imóveis e certidão negativa de débitos municipais;

- verificar se os documentos comprobatórios são necessários para a lei;

- incluir dispositivo para que estabelecimentos comerciais só terão alvará liberado com habite-se;

- consultar as legislações dos município de Sinop e Cuiabá, e fazer um comparativo para realizar as devidas alterações.



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE JUARA**

Assim, esta comissão realizou estudos que cominou na elaboração da Emenda Substitutiva nº 007/2018, visando atender as sugestões recebidas na audiência pública. Para tanto, a emenda proposta foi encaminhada ao Conselho de desenvolvimento do município para análise no dia 09 de agosto, e discutida em reunião com alguns membros deste no dia 13 de agosto do corrente ano.

Justificada a alteração, encaminhamos a proposição para deliberação do Plenário desta Casa.

Câmara Municipal de Juara-MT, em 13 de agosto de 2018.

Ver. Marta Dalpiaz Nepomuceno

(Marta Dalpiaz)

Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

Ver. Salvador Marinho Pizzolio Alves

(Salvador Pizzolio)

Secretária da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

Ver. Hélio Francisco Castão

(Hélio Castão)

Relator da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.