Ofício N° 099/2021/GP-AB

Água Boa, 07 de junho de 2021.

Câmara Municipal de Água Boa - MT
PROTOCOLO GERAL 520/2021
Data: 07/06/2021 - Horário: 16:26
Legislativo
Adriana Marmet D. de Morais
Matrícula: 000012

À Sua Excelência o Senhor
Vereador
LUIS CESAR DE LARA PINTO FILHO
Presidente da Câmara Municipal
Água Boa MT

REF.: Encaminhamento do Projeto de Lei nº 1603.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o pelo trabalho que vem realizando frente à Câmara Municipal de Água Boa - MT, solicito que seja submetido à apreciação do Poder Legislativo de nosso Município, o PROJETO DE LEI nº 1603, que dispõe sobre ***"REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA - MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS***".

Dr. MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

LEI Nº _____, DE _____ DE _____ DE 2021.
Projeto de Lei nº 1603, de 07 de junho de 2021, do Executivo)

Câmara Municipal de Água Boa - MT
PROTOCOLO GERAL 520/2021
Data: 07/06/2021 - Horário: 16:26
Legislativo
Adriana Marmet R. de Moura
Matrícula: 000012

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA - MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Plenário da Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações existentes de uso residencial, não residencial e uso misto, localizadas exclusivamente dentro do perímetro urbano e área de expansão urbana, em desacordo com o Código de Obras e Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, construídas irregularmente há mais de 05 (cinco) anos anteriores à data de publicação desta Lei.

Parágrafo Único: Considera-se edificação de uso misto, a edificação constituída por dois ou mais usos distintos, sejam eles: residencial, comercial, industrial, de prestação de serviços e institucional, situados em um mesmo imóvel.

Art. 2º - Para os fins desta Lei Complementar considera-se:

I. ***Construção Irregular***: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
II. ***Construção Clandestina***: obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença;
III. ***Construção Clandestina Parcial***: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município;
IV. ***Responsável pela Edificação***: qualquer pessoa física ou jurídica que seja proprietário ou compromissário do terreno edificado ou possua mandato específico, por instrumento de procuração pública, para responder pelo proprietário ou compromissário do terreno edificado;
V. ***Taxa de Regularização***: compensação financeira ao Município, paga pelo beneficiário em razão da possibilidade de manter edificação em desacordo com as normas urbanísticas, em detrimento da qualidade urbana e ambiental da cidade;
VI. ***Alvará de Regularização***: documento expedido pelo departamento competente da Prefeitura que determina a regularidade da edificação;

VII. ***Habite-se por Regularização***: documento expedido pelo departamento competente da Prefeitura por ocasião da conclusão da obra.

Art. 3º - Considerar-se-á existente a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas, cobertura executada, com esquadrias e instalações hidráulicas e elétricas concluídas até a data da presente publicação.

Art. 4º - Considerar-se-ão regularizadas as construções que atenderem o disposto nesta Lei, obtendo assim, o Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se de Regularização em caráter cumulativo.

§ 1º - Aplica-se a essa lei as disposições constantes no artigo 247-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e outras providências.

§ 2º - As certidões a que se refere este artigo, não se aplicam as normas de acessibilidade previstas na NBR 9050, cabendo o ônus decorrente das adequações exclusivamente ao proprietário do imóvel.

Art. 5º - Tanto para as obras comerciais, quanto para industriais, para obtenção do "Habite-se" é necessária a apresentação do Alvará do Corpo de Bombeiros.

Art. 6º - Serão passíveis de regularização pela presente lei, as construções Irregulares, Clandestinas e Clandestinas Parciais, que tenham sido executadas em desacordo com as leis municipais e que se amoldam aos seguintes casos:

I. Que foram construídas, reformadas e/ou ampliadas clandestinamente em desacordo com as legislações vigentes e não possuem projeto de construção aprovado;
II. Que foram construídas, reformadas e/ou ampliadas irregularmente, em desacordo com o projeto aprovado e que ferem a legislação vigente;
III. Que não atenderem o recuo mínimo e os afastamentos laterais definidos em legislação, desde que não haja comprometimento da diretriz viária, definida na Legislação Municipal;
IV. Que ultrapassarem os Índices Urbanísticos (taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e índice de aproveitamento);
V. Que estão localizadas em loteamentos regularizados pela municipalidade ou por particulares e cadastrados para fins fiscais;
VI. Que apresentarem condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
VII. Que a taxa de ocupação máxima para obras residenciais seja de 85% (oitenta e cinco); 100% (cem por cento) para obras comerciais e/ou industriais e de 90% (noventa por cento) para obras mistas;

VIII. Que a distância mínima das aberturas para as divisas seja de 60 cm (sessenta centímetros) livre, não podendo o beiral ser maior que 40cm (quarenta centímetros);
IX. Que o muro de divisa tenha altura mínima superior à altura da abertura existente.

§ 1º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e conformidade ao uso.

§ 2º - Será tolerada a manutenção de aberturas de portas, janelas e similares em paredes cuja distância aos limites lindeiros sejam inferiores a 1,50 metros, mediante declaração de anuência, assinada e com firma reconhecida, pelos proprietários dos respectivos imóveis confinantes, juntamente com documentação comprobatória de propriedade dos respectivos imóveis pelos mesmos, isentando o Município de qualquer responsabilização futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

§ 3º - Quando a regularização tratar de projeção de pavimento sobre logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, pelo qual se compromete a demolir a parte edificada sobre o logradouro público, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que paga.

§ 4º - Fica dispensado o recuo frontal para edificações residenciais.

Art. 7º - Não serão passíveis de regularização, para efeitos desta lei, as construções que:

I. Estejam localizadas em áreas públicas ou privadas em condição de invasão ou irregularidade ou que avançarem sobre imóveis de terceiros;
II. Estejam localizadas em loteamentos clandestinos e/ou irregulares;
III. Estejam localizadas nas faixas de domínio da linha de transmissão de energia de alta tensão e faixa de domínio de rodovias;
IV. Estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a rios, córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, ZPPs (Zonas de Preservação Permanente), rodovias, ferrovias ou situadas em Áreas de Risco;
V. Que não possuam o HABITE-SE junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, quando este for imprescindível para a respectiva obra.

Art. 8º - Dependerão de autorização junto aos órgãos competentes, assim como de sua viabilidade, aprovação de:

I. Construções que possuírem torres de telecomunicação, internet, entre outros;

II. Construções localizadas dentro das superfícies de aproximação, decolagem e transição de aeródromos.

Art. 9º - A regularização das edificações de que cuida esta Lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I. Requerimento do interessado junto a Secretaria de Administração e Planejamento endereçado ao Departamento de Engenharia, 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. Cópia simples e legível do CPF e RG do responsável pela edificação;
III. Título de propriedade do imóvel, comprovado por intermédio da certidão de matrícula atualizada do imóvel ou cópia da escritura pública do imóvel, e se este não for o caso, cópia do contrato de compromisso de compra e venda, devendo este último ser acompanhado da matrícula do respectivo imóvel;
IV. Comprovação do período de tempo da área construída que deverá ser anterior à data de publicação desta lei, tendo como exemplos a cópia do extrato do IPTU e cópia do histórico da imagem do terreno via satélite (Google Earth);
V. Espelho do carnê de IPTU atual e Certidão Negativa de Débitos expedida pela Fazenda Municipal;
VI. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT com Laudo Técnico de Regularização da Obra, qualificação do requerente e localização da construção irregular, informando ainda as condições da edificação quanto à higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, conforme Anexo I;
VII. Relatório Fotográfico (Anexo II), contendo no mínimo cinco (5) fotos coloridas da edificação, mostrando os recuos, afastamento do imóvel, apresentando quando possível, as desconformidades com a lei de uso e ocupação do solo e o máximo de informações úteis à análise do processo tomadas, no máximo 30 (trinta) dias antes de protocolado o requerimento para regularização;
VIII. Projeto arquitetônico da edificação, constando:
   a) Planta de Situação;
   b) Planta de Locação constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote, cota da fossa e sumidouro que devem estar dentro do lote;
   c) Planta baixa de todos os pavimentos da edificação, com a indicação das áreas em condições irregulares, de forma clara e destacada;

d) Dois (02) cortes no mínimo, sendo um transversal e outro longitudinal, e havendo necessidade, será requerido mais 02 (dois) cortes para compreensão do projeto. A escala mínima deverá ser 1:100;
e) No selo de identificação de cada prancha conforme Código de Obra do município.
f) Para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar Protocolo referente a apresentação dos Projetos de Prevenção Contra Incêndio ao Corpo de Bombeiros;
g) Indicar o tipo de área permeável (material = grama, brita, terra), em caso de blocos, considerar apenas 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade.

IX. declaração de conformidade do atendimento aos padrões de acessibilidade, se for o caso.

Parágrafo Único: Para as edificações que foram construídas, reformadas e/ou ampliadas irregularmente em desacordo com o projeto aprovado, deverá também ser anexado o Alvará de Construção e o Projeto Arquitetônico anteriormente aprovados.

Art. 10 - A regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente em sua totalidade no lote, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Parágrafo Único: Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada, através de Alvará anterior, esta construção deverá ser informada no Projeto Arquitetônico, inclusive informando o número do Alvará de Construção e anexando o Projeto Arquitetônico anteriormente aprovado.

Art. 11 - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento Básico(IAB), Taxa de Ocupação, ou ainda, que não atendam os recuos mínimos estabelecidos, poderão obter sua regularização a título oneroso por meio de pagamento de **TAXA DE REGULARIZAÇÃO**, que será calculada de acordo com o valor venal do metro quadrado da área construída.

Art. 12 - O pagamento da Taxa de Regularização, a que se refere o artigo, deverá ser efetuado em cota única, cujo o valor não será inferior a 5,00 (cinco) UPFs - Unidade Padrão Fiscal do Município.

I. Poderá ser requerida isenção total Taxa de Regularização, Alvará e Habite-se quando a edificação a ser regularizada;
II. atender simultaneamente às seguintes condições:
a) ser o único imóvel e moradia do proprietário, comprovada por Certidão de Inexistência de Imóveis extraída no CRI de Água Boa – MT;

b) possuir área total construída igual ou inferior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados);
c) comprovar renda mensal inferior a 02 (dois) salários mínimos;
d) comprovar inscrição no CAD ÚNICO.

Art. 13 - Ocorrendo inexatidões sanáveis na documentação do pleito, o departamento responsável da Prefeitura expedirá notificação, dando ciência das falhas ou complementações necessárias, identificadas ao autor do projeto e ao requerente da autorização ou licença, para que façam as correções pertinentes no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º - O atendimento à notificação poderá ser prorrogado uma única vez por mais 30 (trinta) dias corridos, mediante solicitação formalmente expressa pelo interessado antes do término do prazo inicial.

§ 2º - Caso haja necessidade de retificação dos projetos, deverão ser apresentadas novas vias com as correções, não sendo aceitos quaisquer tipos de reparações nas vias já incorporadas ao processo.

Art. 14 - Não atendidas às exigências da notificação, o processo será encaminhado para julgamento final, a cargo do Departamento responsável que realizou a análise, e poderão ser indeferidos quando:

I. não atendidas as exigências da notificação;
II. apresentar incorreções insanáveis;
III. o pedido for incompatível ou não atender às disposições legais.

§ 1º - O despacho de indeferimento deve ser motivado, com indicação dos dispositivos legais contrariados ou exigências não atendidas.

§ 2º - Da decisão que indeferir o pedido, o requerente ou o autor do projeto terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de recurso, devidamente fundamentado.

§ 3º - O recurso será dirigido à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, faze-lo subir, devidamente informado, e neste caso, a decisão ser proferida dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento do recurso pela autoridade superior, podendo ser ouvidos outros departamentos municipais para auxílio e parecer à decisão final.

§ 4º - Após negado o recurso, o processo administrativo será arquivado.

§ 5º - No caso de alteração do projeto indeferido e arquivado, desejando o interessado manter a pretensão de regularizar o empreendimento, o mesmo deverá protocolar novo pedido com a documentação legalmente exigida e o recolhimento das taxas de expediente correspondentes.

§ 6º - Não será garantido direito adquirido em processos indeferidos, devendo os novos protocolos ser submetidos à legislação vigente à época do novo protocolo.

Art. 15 - Aprovado o projeto de regularização, o Alvará de Regularização será expedido pelo departamento competente da Prefeitura, acompanhado da guia de recolhimento para o pagamento da Taxa de Regularização.

Art. 16 - Os imóveis cujas edificações forem regularizadas pela presente lei e obtiverem Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se de Regularização não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei ou ato do Poder Executivo que dispuser sobre Construção Irregular, Regularização Fundiária e Alvarás de Construção e Certidão de Habite-se em caráter excepcional ou similar.

Parágrafo Único: Caberá ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento, solicitar ao Departamento de Tributos, a gravação no Cadastro Imobiliário do beneficiado da Regularização prevista nesta lei.

Art. 17 - É facultado ao técnico responsável pela elaboração do projeto suscitar dúvidas sobre a presente lei junto a órgãos ou secretarias deste município para emissão do Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se.

Art. 18 - Fica o Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento autorizado a aprovar sob seus critérios a regularização das edificações irregulares ou clandestinas.

§ 1º - Os projetos e os documentos serão protocolados por meio físico, se de outra forma não dispuser o Departamento responsável.

§ 2º - Após a aprovação e a quitação dos devidos tributos, o responsável técnico ou proprietário poderão protocolar, junto à Prefeitura, as vias físicas do projeto para que se registre o carimbo de aprovado nas peças gráficas e memorial.

Art. 19 - Fica criada a Comissão de Regularização de Construções Irregulares, composta pela Secretaria de Planejamento e Secretaria de Administração, que será autorizada a avaliar os casos excepcionais, cuja aprovação ou não da edificação será estabelecida de acordo com os critérios da Comissão.

Art. 20 - Não serão amparadas pela presente lei, as construções irregulares em andamento, as embargadas pelo Município que não atendam o Código de Obras e ainda aquelas que foram edificadas há menos de 05 (cinco) anos contados da data da publicação desta lei.

Art. 21 - Os proprietários e/ou responsáveis pelas construções irregulares não abrangidas por esta lei, serão notificados a promoverem com as adequações necessárias à regularização do imóvel.

Art. 22 - Os benefícios previstos nesta Lei não subtraem da Administração Municipal o direito de exercitar seu regular poder de polícia, determinar a demolição de construções que permaneçam como clandestinas pela ausência de iniciativa de seus proprietários de legalizá-las ou, ainda, quando a situação peculiar de cada caso não admitir a regularização.

Art. 23 - Esta lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal naquilo que lhe couber.

Art. 24 - Esta lei entra em vigor da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Água Boa - MT, aos 07 de junho de 2021.

Dr. MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 1603, DE 07 DE JUNHO DE 2021.

Excelentíssimo Senhor Presidente.
Excelentíssima Senhoras Vereadoras.
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

O presente projeto tem como finalidade disciplinar e normatizar a expedição de alvarás de regularização e/ou legalização de edificações clandestinas ou irregulares realizadas no Município de Água Boa/MT.

Atento à importância que essa Casa Legislativa representa para a Cidade, eis que manifesta a intenção popular, apresento a presente proposta a V. Exas., por tratar-se de projeto de inteira pertinência, razão pela qual contamos com a aprovação do presente Projeto de Lei Municipal pelos valorosos parlamentares dessa Câmara, dada a extensa quantidade de imóveis construídos sem a observância das normas existentes desde a fundação da Cidade.

Oportuno registrar que não se trata de Regularização Fundiária, mas sim de regularização de **construções** em imóveis de matrículas já individualizadas e identificadas.

Dessa forma, este projeto de lei complementar visa criar mecanismo para que as pessoas que possuem construções executadas a mais de 05 (cinco) anos anteriores da data de publicação desta lei, fora dos padrões do Código de Obras Municipal, possam por meio de compensação financeira regularizar suas construções e assim obter o "Habite-se".

Assim, esperamos que o presente projeto seja apreciado e que em conjunto possamos construir ação que venha a melhorar as condições das moradias e qualidade de vida para a população Aguaboense.

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação desta colenda Câmara legislativa.

Dr. MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento