



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ nº37.465.002/0001-66



**PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº031/2020
DE 11 DE MAIO DE 2020**

Câmara Municipal de Querência - MT


PROTOCOLO GERAL 289/2020
Data: 12/05/2020 - Horário: 07:27
Legislativo

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

FERNANDO GORGEN, PREFEITO MUNICIPAL DE QUERÊNCIA – MT, no uso das atribuições que lhe são conferidas em Lei,

Faço saber, em conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas irregularmente, em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e do Código de Obras e Edificações, ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde até a publicação desta lei, e em conformidade com as imagens produzidas pelo município que mapeará todas as construções, e que apresentem condições de:

I - segurança de uso;

II - estabilidade;

III - higiene;

IV - habitabilidade.

Art. 2º Somente serão protocolados processos que possuam os documentos mínimos, estabelecidos no artigo 11, da presente lei.

Parágrafo único - A análise preliminar será realizada em até 07 dias úteis, e caso não tenha pendências será emitida a taxa e o documento de regularização, sendo entregue apenas, quando comprovado o pagamento da taxa de Alvará e entrega do respectivo projeto físico.

Art. 3º As seguintes edificações, bem como, os acréscimos e as reformas nelas executadas, que se enquadrem nos termos desta Lei Complementar, poderão ser passíveis de



regularização, desde que, situadas em vias públicas consolidadas ou em rodovias que se encontrem dentro do perímetro urbano do Município:

I - as edificações destinadas às residências unifamiliares, bifamiliares ou multifamiliares, concluídas até a publicação da presente Lei, e com a devida comprovação de edificação realizada pelas imagens colhidas por este ente municipal, desde que fique comprovada pelas imagens, ou pelo registro do Cadastro Imobiliário a existência de construção irregular no lote, ou que tenham sido notificadas com área irregular no lote;

II - as edificações destinadas às atividades não residenciais, observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência, concluídas até a publicação da presente lei, desde que fique comprovada pelas imagens mapeadas pelo município, antes da data da publicação, ou pelo registro do Cadastro Imobiliário a existência de construção irregular no lote, ou que tenham sido notificadas com área irregular no lote;

III - as edificações que por ocasião da construção não estavam localizadas em área de Zoneamento Urbano;

IV - as edificações que possuem processos aprovados e licenciados no Município, não sendo passíveis de substituição por contrariarem a legislação vigente, poderão ser regularizados mediante Certidão de Indeferimento da substituição de projeto aprovado e licenciado, desde que obedecidos os demais critérios desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para o recebimento da Certidão de Indeferimento da substituição de projeto aprovado e licenciado o responsável técnico deverá apresentar Memorial Justificativo da impossibilidade da substituição, bem como, declaração de direitos autorais do antigo responsável técnico do referido projeto, autorizando o atual responsável técnico a prosseguir com o indeferimento da substituição, ou cancelamento do projeto aprovado e licenciado, e então regularização da edificação.

Art. 4º As edificações, bem como, os acréscimos e as reformas neles executados, que se enquadram nas especificações abaixo, analisados caso a caso, poderão ser passíveis de regularização mediante aprovação por Junta Técnica a ser instituída, mesmo:

I - que não atendam o recuo viário de 3m determinado pelo Município, desde que, estejam localizadas dentro do perímetro urbano e que no momento da habilitação à regularização da edificação e que o proprietário se comprometa a realizar a averbação na matrícula do imóvel da restrição ao pleno exercício do direito de propriedade, bem como, da ciência de que a necessidade de eventual alargamento da via pública não gerará direito de indenização ao proprietário e aos que sucederem.

II - quando localizados em áreas sobre coletores de redes pluviais e cloacais e adutoras, mediante apresentação de Certidão de Autorização da DAE ou órgão competente, contendo a descrição da reserva da faixa não edificável;



III - as edificações localizadas sobre parcelamentos irregulares e/ou logradouros públicos não oficializados, desde que, fique comprovado que o lote está em processo de legalização e que se comprove a posse deste;

IV - outros casos de interesse público e social não enumerados acima.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se vias públicas oficializadas pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas, conforme Lei Ordinária nº 704/2012 e suas alterações.

§ 2º Excetuam-se do disposto nesta Lei Complementar as edificações construídas nas faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 3º Os efeitos de que trata o caput, se aplicam somente aos casos que possuam a matrícula do imóvel como comprovante de propriedade, ou promessa de compra e venda, bem como, que possuam a averbação de quaisquer limitações administrativas, conforme o descrito no inciso I deste artigo.

Art. 5º Os casos de edificações com áreas irregulares, que não receberam notificação de irregularidade até a publicação da presente lei, poderão ser regularizados a contar da data de vigência desta Lei Complementar, para requerer o registro da área irregular junto ao Cadastro Imobiliário, através de denúncia espontânea, para ser considerada passível de regularização.

Art. 6º As edificações, bem como, os acréscimos nelas executadas, situadas ao longo das rodovias, dentro do perímetro urbano do Município, poderão ser passíveis de regularização, desde que se atenta a metragem da faixa de domínio.

Art. 7º As edificações que estão em situação consolidada, próximas de cursos d'água, canalizados ou não, serão passíveis de regularização desde que atendam à legislação vigente.

Art. 8º Poderá ser emitida Certidão de Demolição junto ao processo de regularização para áreas averbadas que foram efetivamente demolidas e comprovadas pelo levantamento arquitetônico e por vistoria.

Art. 9º. No protocolo do processo de regularização, onde serão emitidas outras Certidões, como Certidão de Demolição, ou de Tramitação para Bombeiros, ou de Indeferimento, serão cobradas cumulativamente Taxas de Alvará, dentre outras previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 10. Nas edificações irregulares, o valor da contrapartida a ser paga, incidindo sobre a totalidade da área objeto de regularização será definida de acordo com o Código Tributário Municipal

Art. 11. Para a regularização de edificações, será necessária a seguinte documentação:

I - Certidão Cível que comprove a ausência de ações possessórias no nome do proprietário do imóvel e Certidão Negativa de Débitos Municipal;



II - documento atualizado que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse (Certidão de Medidas e Confrontações, para os casos de áreas em regularização fundiária), ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel;

III - laudo técnico expedido por profissional habilitado, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade, acessibilidade e declarando que a edificação a ser regularizada foi concluída em data anterior a publicação da lei e certidão da concessionária ou órgão competente, comprovando que o sistema sanitário está instalado corretamente, ligado à rede coletora e está de acordo com as normas da ABNT.

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ou Registro de Responsabilidade técnica – RRT do laudo e da obra, acompanhado do comprovante de pagamento;

V – Projeto Arquitetônico de acordo com o estabelecido pela NBR 6492.

Art. 12. O Executivo Municipal realizará vistoria na edificação para expedição do respectivo Alvará de Regularização e Carta de Habite-se, podendo haver vistoria complementar sempre que necessário.

Art. 13. As edificações que possuem esquadrias a uma distância inferior a 1,50 m da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da documentação de projeto, identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado, ou fazendo muro que seja maior que a cota superior da abertura.

Art. 14. As edificações regularizadas na forma da presente Lei Complementar não permitirão o licenciamento das respectivas atividades, salvo se atendidos os requisitos legais.

Art. 15. Pelo valor social das atividades que desenvolvem, fica permitido ao Poder Executivo Municipal flexibilizar os parâmetros urbanísticos e proceder a regularização de construções ou reformas em imóveis pertencentes às instituições sem fins lucrativos, desde que apresentem a documentação necessária que comprove que atenda aos seus objetivos essenciais.

Art. 16. A regularização de edificação decorrente desta Lei Complementar não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 17. Permitida a regularização, será concedida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Carta de Habite-se ou Alvará de Regularização, somente após a quitação das taxas, impostos e valores de contrapartida.

Parágrafo único. Valores de contrapartida para regularização poderão ser parcelados junto à Secretaria de Município de Finanças, conforme legislação vigente e será passível de execução em caso de descumprimento.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ nº37.465.002/0001-66



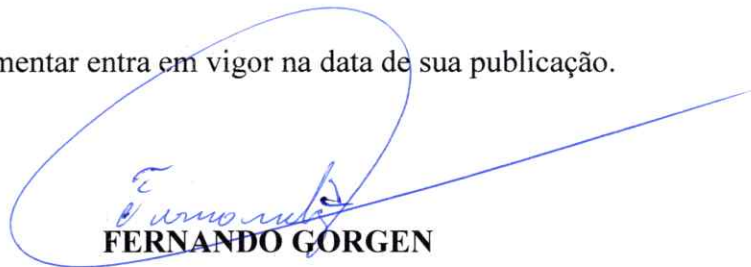
Art. 18. Será instituída uma Junta Técnica, composta por 3 (três) membros sendo 01 (um) da Secretaria de Administração 01 (um) da Secretaria de Obras e 01 (um) do Departamento Jurídico, a serem designados pelo Prefeito Municipal, através de Decreto.

§ 1º Os membros da Junta Técnica mencionados no caput deste artigo serão nomeados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º Para os casos em que a Junta Técnica solicitar adequação do imóvel, para fins de aprovação, o proprietário terá os mesmos prazos do §2º do art. 1º desta Lei Complementar para o cumprimento das exigências.

§ 3º Os casos omissos e conflitantes desta Lei Complementar serão analisados e deliberados pela Junta Técnica.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



FERNANDO GORGEN

Prefeito Municipal



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ nº37.465.002/0001-66



MENSAGEM AO LEGISLATIVO

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

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

1. Com a propositura legislativa encartada no Projeto de Lei supra, este Chefe do Poder Executivo submete à apreciação desse colegiado e de toda comunidade Querenciana proposta de legislação com a finalidade da regularização de imóveis que ocupam de forma irregular o solo em nossa cidade.
2. Como é do conhecimento dos senhores edis, a finalidade de incentivar a regularização de pendências construtivas na execução de obras – *precipualemente no que pertine a ocupação irregular* - pelos proprietários de imóveis construídos em desacordo com os parâmetros técnicos e legais vigentes.
3. Destarte, com a referida norma será possível, sob a ótica da razoabilidade e do Interesse Público, dentro do contexto fático social de Querência, possibilitar que se promova a regularização urbanística de um número considerável das irregularidades existentes, bem como se mostra uma importante fonte de recursos ao erário municipal.
4. Veja-se que, por razões de toda ordem, atualmente há uma grande quantidade de imóveis que não estão plenamente adequados, em especial aqueles mais antigos que ficaram impossibilitados de ser regularizados em vista de alterações no sistema viário ou em decorrência de alterações no gabarito de loteamento, ou, também, pelo fato de terem sido construídos antes da vigência do Código de Obras.
5. Neste contexto, de se ressaltar que na análise do pedido de regularização a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação exigirá documentos para aferição da situação construtiva e, apurada, em qualquer época, a falsidade dos documentos ou das provas apresentadas para regularização, o alvará de legalização, carta de habitação e certidão de existência serão cancelados e o(s) interessado(s) sujeitar-se-á(ão) às sanções civis, administrativas e criminais previstas na legislação aplicável.
6. No que se refere à competência legislativa, o presente projeto de lei acha-se amparado na norma constitucional, salientando-se que, se, de um lado, cabe a este signatário a iniciativa em evidência, de outro incumbe à Câmara Municipal apreciá-la, rejeitando e/ou aprovando a

Avenida Cuiabá, nº335, Quadra 01, Lote 09, Setor C, Cx. Postal 211, Querência – MT, CEP: 78643-000

Tel.: (66) 3529-1218 / 2193 / 1198 - Fax: (66) 3529-1298

Email: gabinete@querencia.mt.gov.br



matéria, bem como, se achado necessário, aperfeiçoá-la, através de emendas, desde que essas não impliquem na invasão das prerrogativas do Poder Executivo.

7. Em relação ao conteúdo material da propositura, cumpre registrar que o controle urbanístico é de competência do poder público e se realiza por intermédio de atos e medidas destinadas a verificar a observância das normas e planos urbanísticos pelos seus destinatários, especialmente os particulares.

8. Neste diapasão, a matéria objeto da proposição legislativa em pauta diz respeito à legalização da construção consolidada, ou seja, nos remete à última etapa do controle urbanístico, qual seja o da liberação da chamada carta de habitação e certidão de existência de imóvel construído.

9. Portanto, o poder público local é o responsável pela estrutura e ordenação do espaço urbano nos limites territoriais do município. No que escapou de seu controle prévio, deve realizar estudo técnico de toda área territorial a fim de identificar as irregularidades existentes e promover a aplicação dos institutos de regularização fundiária, quando for o caso, e urbanística, conforme o ordenamento jurídico em vigor propicia.

10. É este o contexto que se justifica a alternativa em liça, a qual se entende mais eficiente e economicamente viável, destacando-se que o fato de o proprietário que construir determinado imóvel em desacordo com as prescrições receber, de certa forma, uma oportunidade excepcional para atender às exigências urbanísticas, não busca simplesmente privilegiar o cumpridor das normas, mas atuar de forma conjunta com o Interesse Público, proporcionando um incentivo maior para que se promova a devida regularização.

11. Dessa forma, sobrelevando-se às questões fáticas explicitadas, e, que, formalmente, a iniciativa legislativa inerente ao projeto de lei ora conferenciado é privativa deste signatário e, materialmente, seu conteúdo encontra adequação, em abstrato, com as matérias tratadas, do que se deflui que o PL respeita tanto os requisitos de forma, como os requisitos de conteúdo; que seus aspectos jurídicos foram sopesados na conjuntura do sistema legal pátrio, restando evidenciado que a proposição se encontra revestida da necessária juridicidade, e, ainda, que a técnica legislativa da lei adjetiva está atendida, damos por justificado o projeto de lei, instando que sejam observados os moldes regimentais de tramitação, e, em juízo de ponderação de todo o arcabouço fático-jurídico exposto, por ocasião da análise do mérito legislativo, essa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores delibere e proceda na sua devida aprovação.

Atenciosamente,



FERNANDO GORGEN

Prefeito Municipal

Avenida Cuiabá, nº335, Quadra 01, Lote 09, Setor C, Cx. Postal 211, Querência – MT, CEP: 78643-000

Tel.: (66) 3529-1218 / 2193 / 1198 - Fax: (66) 3529-1298

Email: gabinete@querencia.mt.gov.br