CÂMARA MUNICIPAL DE COLNIZA - Colniza - MT
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

000462

COMPROVANTE DE PROTOCOLO - Autenticação: 02021/05/26000462

Número / Ano	000462/2021
Data / Horário	26/05/2021 - 09:50:44
Assunto	PROJETO DE LEI LEGISLATIVO N. 016/2021 - Autor: Vereador OSEIA PEREIRA GUEDES - EMENTA: "DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E LOTEAMENTOS PÚBLICOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".
Interessado	CÂMARA MUNICIPAL DE COLNIZA
Natureza	Administrativo
Tipo Documento	PROTOCOLO INTERNO
Número Páginas	10
Emitido por	CEZAR

PROJETO DE LEI LEGISLATIVO N. 016/2021

Autor: Vereador OSEIA PEREIRA GUEDES

EMENTA: *"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E LOTEAMENTOS PÚBLICOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".*

A Câmara Municipal de Colniza aprovou, e eu, MILTON DE SOUZA AMORIM, Prefeito Municipal de Colniza, no uso de minhas atribuições legais sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - As edificações irregulares e loteamentos públicos, concluídos ate a publicação da presente lei, poderão ser regularizadas, desde que atendam as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental e nesta lei.

§ 1º - Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido concluídas ate a publicação da presente norma, sem projeto aprovado e/ou projetos aprovados sem a emissão do "habite-se" pelo Município de Colniza ou o respectivo alvará de obras e/ou que não tenham condições de atender as disposições da legislação urbanística municipal.

§ 2º - Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade a edificação que apresentar infraestrutura mínima, tais como vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária, água e energia elétrica, devendo o interessado apresentar laudo técnico, conforme modelo que consta anexo a essa norma.

§ 3º - Caso haja divergência de informações e dados técnicos entre os documentos apresentados e os dados do Sistema do Município em relação à área edificada, a unidade de fiscalização competente deverá determinar a realização de vistoria in loco, a fim de aferir a real situação da construção e orientar o proprietário para tomar as providências técnico-administrativas necessárias a regularização da edificação, quanto aos critérios de segurança, habitabilidade e utilização.

Art. 2º - Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deverá ser considerada a atividade a que as mesmas se destinam.

Art. 3º - São consideradas passiveis de regularização as edificações que abriguem atividades nas seguintes situações:

I - atividade de médio e baixo impacto compatível com a zona e via;

II - atividade de médio e baixo impacto incompatível com a zona e/ou via.

III - atividade de alto impacto não segregável incompatível com a zona e/ou via, destinada aos serviços de educação, cultura, saúde, templos religiosos e serviços públicos em geral.

IV - atividade de alto impacto segregável.

§ 1º - As irregularidades de que tratam os incisos I e II deste artigo são as relativas:

a) a taxa de permeabilidade;

b) a taxa de ocupação;

c) ao índice de aproveitamento;

d) aos recuos conforme a via;

e) as normas especificas relacionadas a via e/ou zona;

f) outros danos urbanísticos definidos por lei.

§ 2º - Nas hipóteses previstas no inciso II deste artigo, em que a atividade e incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização somente se aplicará a atividade instalada ate a data da regularização, devendo, após a concessão do Atestado de Regularização de Edificação de que trata a presente Lei, buscar a adequação em caso de mudança de atividade ou reforma com ampliação de acordo com as diretrizes legais.

§ 3º - Nos casos em que a atividade a ser regularizada for considerada de médio impacto, será necessária a apresentação do Relatório de Impacto de Tráfego - RIT, e quando for atividade de alto impacto não segregável, além do Relatório de Impacto de Tráfego - RIT, o município poderá exigir, se for o caso, medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

Art. 4º - As irregularidades referidas no art. 3º desta Lei deverão ainda estar enquadradas em 1 (uma) das seguintes hipóteses:

I - obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário com Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e projetadas de acordo com a legislação municipal vigente a época da construção, mas que não foram devidamente licenciadas;

II - obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e projetadas em desacordo com a legislação municipal, que não interfiram em qualquer área publica;

III - obras concluídas e aprovadas de acordo com a legislação municipal vigente a época da construção e executadas em desacordo ao projeto aprovado.

§ 1° - Através do Termo de Responsabilidade Técnica, fica o profissional e o proprietário responsável pela regularização da edificação com o compromisso de contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes.

§ 2° - Fica, ainda, o responsável técnico e o proprietário responsáveis por apresentar um Termo de Responsabilidade que garanta a segurança contra incêndio, devendo adequar a obra para a emissão do alvará do Corpo de Bombeiros, estando ciente de que esse documento poderá ser solicitado a qualquer momento pelos Órgãos competentes.

Art. 5° - Não serão passiveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, córregos, área de preservação permanente; faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, conforme comprovação junto a CAB; linhas de transmissão de energia de alta tensão e áreas de risco, conforme constatado pela defesa civil;

III - situadas em áreas protegidas, como parques, áreas verdes e outros, e no entorno de áreas com relevante interesse ambiental.

IV - estejam situadas sobre o passeio publico, calcadas e ou vias.

Art. 6° - Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto à Secretaria Municipal de Planejamento pelos respectivos proprietários, compradores de imóveis ou representantes legais, no prazo de 02 (dois) anos, a contar da data da publicação desta Lei, prorrogável por até 24 (vinte e quatro) meses, a critério do Poder Executivo, devendo os interessados, durante a tramitação dos

respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel e não pagos no seu vencimento.

Art. 7º - O pedido de regularização, a ser protocolado junto a Secretaria Municipal de Planejamento pelo proprietário, comprador ou por seu representante legal devidamente identificado devera ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento, realizado em formulário especifico, totalmente preenchido e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel;

II - certidão negativa de débitos municipais;

III - copia de documentos que comprovem a propriedade do imóvel, tais como matricula ou escritura de compra e venda do imóvel objeto do pedido de regularização;

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

V - documentos que comprovem quando ocorreu a construção da edificação a ser regularizada, para analise da legislação aplicável, tais como imagem de satélite, comprovante de IPTU, dentre outros;

VI - planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

VII - declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu sindico e acompanhada de copia da ata da assembléia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VIII - declaração informando se a edificação a ser regularizada e ou não objeto de ação judicial;

IX - outros documentos que o poder público municipal julgar necessários no decorrer do processo;

X - declaração expedida pela CAB atestando que a edificação não se encontra sobre faixa de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações de água e/ou esgoto.

§ 1º - O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser obtido:

I - na Secretaria Municipal de Planejamento;

II - por meio eletrônico, no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Colniza, qual seja: https://www.colniza.mt.gov.br/#/home.

§ 2º - O Município de Colniza, por meio do órgão competente, poderá realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

Art. 8º - Na hipótese de a edificação a ser regularizada ser objeto de ação judicial em que o Município seja parte, a regularização será feita mediante acordo nos autos, que observara os critérios e requisitos desta Lei.

Art. 9º - O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o art. 4º, inciso I, desta lei equivalerá ao valor que seria devido a titulo de ISSQN relacionado a obra irregular realizada no imóvel objeto do pedido de regularização de que trata essa lei.

Art. 10 - Para a regularização das edificações de que trata o art. 4º, incisos II e III, desta lei, serão aplicadas as seguintes medidas compensatórias ou mitigatórias correspondentes a regularização requerida:

I - destinação ao Município de Colniza no valor correspondente ao devido como ISSQN acrescido de R$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado da área construída em desconformidade com a legislação, quando se tratar de edificação residencial ou unifamiliar, e de R$ 20,00 (vinte reais) quando se tratar de edificação para fim comercial ou multifamiliar, de acordo com:

a) a extrapolação do índice de aproveitamento;

b) a extrapolação da taxa de ocupação;

c) a extrapolação dos recuos determinados; ou

d) outros danos urbanísticos definidos por lei.

II - investimento em obras publicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo melhoria do espaço urbano; ou

III - transferência de imóvel urbano ao Município de Colniza.

§ 1° - Os recursos obtidos com a determinação contida no inciso I do presente artigo deverão ser aplicados nas mesmas finalidades previstas no inciso II, qual seja, em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo a melhoria do espaço urbano.

§ 2° - Em qualquer das situações, se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se referir à autorização de construir acima do coeficiente básico, deverá o beneficiário arcar com o valor referente à outorga onerosa em relação à edificação que construiu, a ser calculada de acordo com a legislação municipal.

§ 3° - Nos casos de invasão de área referente ao Padrão Geométrico Mínimo - PGM, de acordo com a legislação vigente, além de 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.

§ 4° - As medidas compensatórias ou mitigadoras poderão ser parceladas em até 18 (dezoito) vezes.

Art. 11 - O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado em conta bancaria especifica da Prefeitura Municipal de Colniza/MT.

Art. 12 - Para os fins desta lei, serão enquadradas como obras e loteamentos de interesse social as seguintes edificações:

I - habitações construídas com recursos oriundos de programas governamentais;

II - habitações para população de baixa renda;

III - edificações construídas para atender a programas de interesse social, e/ou edificações de entidades de utilidade publica sem fins lucrativos assim reconhecidos por este Município;

IV - imóveis edificados em áreas de especial interesse social;

V - edificações publicas, como escolas, creches, hospitais, postos de saúde, repartições publicas e outros;

VI - loteamentos públicos.

§ 1° - Para as obras de interesse social elencadas nos incisos I a IV deste artigo, o valor a ser pago pela regularização das edificações será reduzido em ate 90% (noventa por cento), a critério da comissão que ficara responsável por sua análise e aprovação, conforme parâmetros definidos em Decreto.

§ 2º - O pedido de regularização de edificação e loteamento publico considerados de interesse social de que trata esse artigo será submetido a analise de Comissão a ser composta por membros da Secretaria Municipal de Planejamento e da Secretaria Municipal de Assistência Social, cabendo a esta analisar se o interessado se enquadra como baixa renda para fim de obtenção do desconto de que trata o § 1º deste artigo.

§ 3º - O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.

Art. 13 - O pedido de regularização de edificação e loteamentos públicos, se deferido, será formalizado através de Atestado de Regularização da Edificação, que será expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, o qual terá os mesmos efeitos do "habite-se".

§ 1º - A expedição do Atestado de Regularização de Edificação ficará condicionada ao prévio pagamento do montante previsto nos arts. 10 e 11 desta lei, devendo o interessado proceder a juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º - A expedição do Atestado de Regularização de Edificação não substitui o alvará de funcionamento, quando exigível.

§ 3º - Expedido o Atestado de Regularização de Edificação, a Secretaria Municipal de Planejamento notificará a Secretaria Municipal de Finanças para fins de atualização do cadastro imobiliário para fins tributários.

Art. 14 - O interessado devera ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por via postal, com aviso de recebimento, ou por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido.

§ 1º - Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra caberá recurso, com efeito apenas devolutivo, ao chefe do Poder Executivo.

§ 2º - O prazo para recurso será de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento, pelo interessado, da notificação, postal ou eletrônica, de indeferimento do pedido de regularização.

Art. 15 - Indeferido o pedido de regularização, a Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o processo administrativo correspondente a Procuradoria-Geral do Município, para as providências judiciais cabíveis.

Art. 16 - E indispensável à expedição do alvará de funcionamento de quaisquer atividades a apresentação do "habite-se" ou do atestado de regularização de edificação.

Art. 17 - Sem previa autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada, sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 18 - A regularização de edificação:

I - não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, a legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II - não exime o responsável a obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III - não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exime os proprietários ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização de edificação, devera requerer junto aos órgãos competentes as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tal como o alvará de funcionamento.

Art. 19 - O Município de Colniza poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado para saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor pago pela regularização, calculada de acordo com o disposto nos arts. 10 e 11 desta Lei.

Art. 20 - Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem informações indevidas perante o

Município de Colniza estarão sujeitos ao pagamento de multa de R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. O Poder Público Municipal deverá encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU a relação dos profissionais referidos no *caput* deste artigo, para fins de abertura de processo administrativo.

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Registra-se; publique-se, e; cumpra-se.

Câmara Municipal de Colniza/MT, em 26 de maio de 2021.

OSEIA PEREIRA GUEDES
Vereador/Autor - PP

JUSTIFICATIVA

Senhores Membros da Câmara Municipal,

O presente Projeto de lei dispõe sobre a regularização de edificações irregulares e loteamentos públicos, no Município de Colniza, Estado de Mato Grosso.

É considerado irregular para efeito deste projeto de lei, as edificações que tenham sido concluídas até a sua publicação, sem projeto aprovado e/ou projetos aprovados sem a emissão do habite-se pelo Município de Colniza ou o respectivo alvará de obras e/ou que não tenham condições de atender as disposições da legislação urbanística municipal.

Nesse passo, expostos estes motivos, verifica-se a necessidade de aprovação deste projeto, pois em nosso município a maioria das obras e edificações carecem de regularização, finalidade esta que será atingida com a aprovação e aplicação desta propositura.

Concluindo, com o devido respeito, submetemos o presente projeto de lei à elevada apreciação dos nobres vereadores que integram esta Casa Legislativa, na certeza de que, após regular tramitação, seja a final deliberado e aprovado na devida forma regimental.

É a Justificativa.

Câmara Municipal de Colniza/MT, em 26 de maio de 2021.

OSEIA PEREIRA GUEDES
Vereador/Autor - PP