

Procuradoria Geral

LEI MUNICIPAL Nº. 2047 de 22 de Novembro de 2021.

LEI MUNICIPAL Nº. 2047 de 22 de Novembro de 2021.

“REGULAMENTA A FORMA DE REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º109/2015 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A Prefeita Municipal de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, no prazo da vigência desta Lei, as edificações construídas em desacordo com a legislação municipal que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, Plano Diretor e do Código de Obras e Edificações, com ou sem a aprovação e o licenciamento do projeto, mediante expediente específico, taxas e contrapartida financeira, desde que concluídas até 31 de agosto de 2021 ou se superiores a 01 de setembro de 2021, que não contrariem o disposto no artigo 12 da Lei Complementar n.º 109/2015 e que apresentem com as seguintes condições e especificações:

- a)** segurança de uso;
- b)** estabilidade;
- c)** higiene;
- d)** habitabilidade.

§ 1º. As edificações existentes até 31 de dezembro de 2020, serão passíveis de regularização desde que a testada mínima não seja inferior a 5 (cinco) metros, não importando para a regularização a metragem total da área.

§ 2º. O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 3º. Para a aprovação/regularização das obras referidas no § 1º deste artigo, superadas as exigências técnicas feitas, será concedido prazo máximo de até 06 (seis) meses, prorrogável por até 06 (seis) meses, a critério da Comissão Especial instituída nos termos do Art. 16 desta Lei e contado a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo requerente, que conterá entre outras cláusulas obrigatoriedade de apresentação e aprovação de projeto nos setor competente da Prefeitura Municipal de Sidrolândia.

§ 4º Os processos de regularização deverão ser protocolizados na Prefeitura no prazo de vigência desta Lei.

Art. 2º As seguintes construções serão regularizáveis de todas as formas e ainda, passíveis de desmembramento ou desdobro, desde que não situadas em logradouros públicos oficializados pelo Município e em faixa de domínio de rodovias Estaduais e Federais e ferrovias e linhas de transmissão de rede elétrica e área *non aedificandi*:

I. As edificações destinadas às residências unifamiliares ou multifamiliares, bem como os acréscimos e reformas neles executados;

II. As edificações destinadas a atividades não residenciais, bem como as reformas e acréscimos neles executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação pertinente em vigência;

III. 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, desde que obedecidos os demais critérios desta lei;

IV. As edificações destinadas às residências unifamiliares, multifamiliares, ou não residenciais, bem como as reformas e acréscimos nelas executadas, que por ocasião da construção não estavam localizados em área de Zoneamento Urbano.

V. As edificações destinadas às residências unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, ou comerciais, que forem objeto de partilha proveniente de inventário, separação ou divórcio, desde que respeitem após a divisão a testada mínima descrita nesta Lei;

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município, aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas.

§ 2º Uma mesma edificação poderá regularizada quando necessária, passível de desmembramento e desdobro passando a ser considerada como se duas fossem, devendo a taxas, multas e contrapartida serem aplicada de forma separada em razão da metragem de cada área regularizada.

Art. 3º . As edificações, bem como os acréscimos e as reformas neles executados, os desmembramentos e desdobros, que não se enquadrem nas opções descritas no art. 2º poderão ser passíveis de regularização após análise da Comissão e aprovação do Fiscal de Obras do Município, desde que provado o interesse público e social da obra.

CAPÍTULO II

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 4º No protocolo do processo de regularização, será cobrada Taxa de Expediente, prevista no Código Tributário Municipal.

Art. 5º Nas edificações irregulares, que obedecem aos índices urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal (Lei Complementar n.º 109/2015), o valor da contrapartida financeira a ser pago, será o somatório das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação de projeto, licenciamento para construção e carta de habitação e vistoria, incidindo sobre a área objeto de regularização.

§ 1.º As edificações com menos de 70 m² (setenta metros quadrados) estão isentas do pagamento da contrapartida financeira de que trata esta Lei;

§ 2.º O pagamento da contrapartida financeira nos casos em que as edificações irregulares se enquadrem nos índices urbanísticos no Plano Diretor antigo (Lei Complementar 026) e no Novo Plano Diretor (Lei Complementar 109/2015), bem como, na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar 122/2017), não isenta de pagamento de multa pela não observação na data da construção das normas de aprovação de projeto e respectivas taxas, ficando a aplicação da multa restrita a único valor da menor multa a ser aplicada.

Art. 6º Nas edificações irregulares e aquelas originárias da regularização, que não obedecerem aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei Complementar 109/2015 (área de permeabilidade, recuo frontal, tamanho mínimo de área e demais índices), o valor da contrapartida financeira a ser pago no deferimento do processo, será o estabelecido no art. 5º para a área que obedece aos índices e será acrescido:

I. Nas edificações unifamiliares/multifamiliar de:

- a)** 05 (cinco) UFIS por m² sobre a área que exceda os índices em até 100 m²;
- b)** 10 (dez) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100 m² e até 200 m²;
- c)** 15 (quinze) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em mais de 200 m²;

II. Nas edificações multifamiliares de:

- a)** 50 (cinquenta) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em até 200 m²;
- b)** 100 (cem) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em mais de 200 m² .

III. Nas edificações de uso comercial de:

- a)** 25 (vinte e cinco) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em até 50 m²;
- b)** 35 (trinta e cinco) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em mais de 50 m² e até 100 m²;
- c)** 50 (cinquenta) UFIS por m² sobre a área que excede os índices em mais de 100 m².

Parágrafo único . Para as edificações de uso misto, comercial e residencial, serão cobrados cumulativamente valores correspondentes a cada modalidade conforme os itens I, II e III deste artigo.

Art. 7º As contrapartidas financeiras acima descritas, deverão ser somadas quando a situação apresentada, objeto da regularização, incidir sobre mais de uma das alternativas dos incisos do Art. 3º desta Lei.

TÍTULO III

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 8º Para a regularização de até 70,00 m² (setenta metros quadrados), em edificações unifamiliares será necessária a seguinte documentação:

I. Requerimento padrão;

II. Documentos pessoais, documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel, e ainda, fatura de água, luz e/ou telefone a fim de que comprove residência ou propriedade, matrícula atualizada do imóvel;

III. Informações Urbanísticas dentro do prazo de validade;

IV. Planta de Situação e Implantação, contendo a Planilha de Controle de Áreas;

V. 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 31 de dezembro de 2020;

VI. Anotação de Responsabilidade Técnica, Registro de Responsabilidade Técnica ou Termo de Responsabilidade Técnica, nestes documentos devem estar inclusos observações as situações da moradia informando capacidade de habitabilidade;

Art. 9º. Para a regularização de mais de 70,00 m² (setenta metros quadrados), edificações unifamiliares e para as demais edificações, independente da área, será necessária a seguinte documentação: Requerimento padrão;

I. Documentos pessoais, documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse como se dono fosse ou outra forma de autorização para regularizar a construção no imóvel e ainda, fatura de água, luz e/ou telefone a fim de que comprove residência ou propriedade, matrícula atualizada do imóvel;

II. Informações Urbanísticas dentro do prazo de validade;

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 31 de agosto de 2021;

IV. Planta de Situação e Implantação, contendo a Planilha de Controle de Áreas;

V. Planilha de Individualização de Áreas (NBR 12721);

VI. Anotação de Responsabilidade Técnica, Registro de Responsabilidade Técnica ou Termo de Responsabilidade Técnica, nestes documentos devem estar inclusos observações as situações da moradia informando capacidade de habitabilidade;

VII. Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, quando a destinação do imóvel for de serviço, comércio, industrial ou multifamiliar;

VIII. Laudo de Acessibilidade elaborado pelo responsável técnico acompanhado de ART, TRT ou RRT, atestando que a edificação atende as condições mínimas da legislação sobre o assunto, para edificações construídas anteriormente à edição das normas de acessibilidade.

§ 1º Para os processos que necessitem aprovação de Plano de Prevenção de Combate a Incêndio, o Município emitirá Certidão de Tramitação do Processo de Regularização, expedido pela Comissão, para fins de protocolo junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 2º A Carta de Habitação, ou Certidão de Regularização será emitida pela Prefeitura Municipal após a apresentação do competente Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio.

Art. 10 . As edificações que possuem esquadrias a uma distância igual ou inferior a 1,50 metros da divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta Situação e Implantação com as assinaturas, com firma reconhecida, e comprovação de propriedade identificando a anuência dos confinantes na confrontação onde infringir o afastamento acima mencionado, bem como, planta baixa com a marcação das esquadrias voltadas para os confinantes.

Art. 11 . As edificações regularizadas na forma da presente Lei permitirão o licenciamento das respectivas atividades, desde que atendidos os requisitos legais.

Art. 12. Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, de prestação de serviços ou comercial, desmembramento ou desdobro, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

TÍTULO IV

DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER

NATUREZA

Art. 13. O recolhimento do ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, relativo à área a ser regularizada, deverá ser efetuado na forma e valores idênticos aos estipulados para a concessão: da Carta de Habitação para edificações sob Alvará de Licença para Construção; ou da Certidão de Conclusão de Reforma para edificações sob Alvará de Licença para Reforma.

§ 1º Para as áreas construídas, já lançadas no Cadastro Imobiliário, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente ISSQN deverá ser recolhido na forma do "*caput*" deste artigo.

§ 2º Será cobrado o ISSQN relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidos pelo Executivo Municipal nos termos do artigo 1º, § 1º desta Lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 3º As eventuais diferenças de ISSQN, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão da Carta de Habitação ou da Certidão de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 4º Para fins da regularização de que trata esta Lei, o ISSQN, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 14. Pelo valor social das atividades que desenvolvem, fica permitido ao Poder Executivo Municipal flexibilizar os parâmetros urbanísticos e proceder a critério da Comissão Especial a regularização de construções ou reformas em imóveis pertencentes às instituições sem fins lucrativos, desde que para atender aos seus objetivos essenciais.

§ 1º As entidades referidas no caput deste artigo, estarão isentas da aplicação das multas de que trata a presente Lei, ficando, porém, sujeitas ao pagamento das taxas e emolumentos previstos para a aprovação dos projetos.

§ 2º Para requerer tal regularização, as Instituições deverão apresentar, além da documentação prevista no Art. 9º desta Lei, justificativa especial para cada item irregular, demonstrando o interesse social no empreendimento.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 16 . Fica criada a CEPRE – Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, composta por 5 (cinco) membros a serem designados indicados por seus respectivos órgãos e nomeados pelo Prefeito Municipal, sendo: I. um pela Secretaria Municipal de Governo e Desburocratização, sendo de preferência integrante do Departamento de Planejamento; II. Um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, de preferência o Engenheiro Ambiental ou Biólogo; III. Um Engenheiro Civil ou Arquiteto do quadro dos servidores municipais; IV. Um representante da OAB/MS; V. um representante do Legislativo Municipal.

§ 1º O Corpo de Bombeiros poderá participar e acompanhar os trabalhos da CEPRE.

§ 2º Os membros da CEPRE mencionados no caput deste artigo serão nomeados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação desta Lei.

§ 3º Para os casos em que a CEPRE solicitar adequação do imóvel, para fins de aprovação, o proprietário terá os mesmos prazos do §3º do Art. 1º desta Lei para o cumprimento das exigências.

Art. 17. Os casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações – CEPRE.

Art. 18. Permitida a regularização, será emitida, pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a respectiva Carta de Habitação ou Certidão de Regularização, desde que quitada a contrapartida financeira, o pagamento das taxas, impostos e multas, após emissão de Laudo de Vistoria efetivado pelo Fiscal de Obras do Município.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência de 12 (doze) meses.

Gabinete da Prefeita Municipal , 22 de Novembro de 2021.

Vanda Cristina Camilo

Prefeita Municipal

Matéria enviada por Douglas Rodrigo Aguiar Silva