

Procuradoria Jurídica

LEI COMPLEMENTAR N.º 179, DE 29 DE AGOSTO DE 2023

“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:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar, no prazo da vigência desta Lei Complementar, 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 dezembro de 2021 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 2021, serão passíveis de regularização desde que a testada mínima não seja inferior a 5 (cinco) metros, e não infrinja as exigências do código civil.

§ 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 Complementar e contado a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso emitido pelo Município e firmado pelo requerente, que conterà entre outras cláusulas, a obrigatoriedade de apresentação e aprovação de projeto nos setores competentes da Prefeitura Municipal de Sidrolândia.

§ 4º - Os processos de regularização deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal no prazo de vigência desta Lei Complementar.

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 ou 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 complementar;

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 Complementar.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar, 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 ser regularizada quando necessária, passível de desmembramento e desdobro passando a ser considerada como se duas fossem, devendo as taxas, multas e contrapartida serem aplicada de forma individualizada 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 paga, 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.

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

§2º - O pagamento da contrapartida financeira nos casos em que as edificações irregulares se enquadrem nos índices urbanísticos no Plano Diretor antigo (Lei Complementar 026/2006) 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 paga 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.

CAPÍTULO 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 - Planta de Situação e Implantação e Planta Baixa, contendo a Planilha de Controle de Áreas;

IV - 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 2021;

V - 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.

Parágrafo único. Edificações destinadas à residências unifamiliares sem objetivo de financiamento, podem apresentar apenas a planta de Situação e Implantação.

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:

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; 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 2021;

III - Planta de Situação e Implantação e Planta Baixa, contendo a Planilha de Controle de Áreas;

IV - 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 2021;

V - 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.

Parágrafo único. Edificações destinadas à residências unifamiliares sem objetivo de financiamento, podem apresentar apenas a planta de Situação e Implantação.

Art. 10 As edificações que possuem esquadrias na 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 Complementar 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.

CAPÍTULO 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 Complementar, 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 Complementar 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 - 02 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Governo e Desburocratização, sendo um integrante do Departamento de Planejamento e outro integrante da Coordenadoria Executiva de Habitação e Urbanismo;

II - 02 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Fazenda, Tributação e Gestão Estratégica, sendo de preferência um Fiscal de Obras e Posturas e um Fiscal de Tributos;

III - 01 (um) Engenheiro Civil ou Arquiteto do quadro dos servidores municipais;

§ 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 Complementar.

§ 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 Complementar para o cumprimento das exigências.

Art. 17 Os casos omissos e conflitantes desta Lei Complementar 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 Complementar entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até 31 de Dezembro de 2024.

Gabinete da Prefeita Municipal , 29 de Agosto de 2023.

VANDA CRISTINA CAMILO

Prefeita Municipal

Matéria enviada por Iasmin Menezes de Oliveira