



LEI MUNICIPAL Nº 842/2022

DE 23 DE MARÇO DE 2022.

***Ementa:** Dispõe sobre alvará de regularização de construções irregulares na forma que especifica, de uso residencial, comercial e industrial, sem licença para funcionamento, e dá outras providências.*

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. As construções irregulares e as não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de São José do Xingu-MT, até 04 de março de 2022, poderão ser aprovadas para fins de concessão de alvará de regularização e habite-se, na forma da presente Lei Complementar.

§1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura ou em desacordo com a legislação específica do município.

§2º Considera-se não adequada a construção, para atividade originalmente legalizada aquelas cujo uso difere do inicialmente aprovado.

§3º Entende-se por Alvará de Regularização, o documento emitido pela prefeitura que atesta a regularidade de uma edificação que foi construída ou ampliada sem aprovação prévia da Prefeitura ou com divergência entre a situação real e o projeto aprovado

Art.2º Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerada existente, na data prevista no artigo anterior, a construção, reforma ou ampliação habitada e concluída.

§1º Será considerada concluída, a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, reboco, esquadrias e contrapiso.

VOCÊ FAZENDO PARTE



§2º A Prefeitura Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§3º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 3º A legitimidade para propor a regularização de construção irregular ou não adequada será:

I - Do proprietário ou promissário comprador;

II - Do legítimo possuidor;

III - do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

§1º. O prazo para cadastramento das propostas de regularização previstas nesta Lei Complementar será de 90 (noventa dias) a contar da data de sua publicação mediante formulário específico a ser fornecido pela Secretaria de Planejamento.

§2º. O prazo para a regularização prevista nesta Lei será de até 180 (cento e oitenta dias) a contar da data do cadastramento da proposta de regularização no setor de protocolo.

§3º Os prazos definidos nos parágrafos anteriores poderão ser prorrogados por decreto do Chefe do Executivo desde que o interesse público e a capacidade logística, devidamente comprovados, assim exigirem.

§ 4º O Executivo e o Legislativo Municipal darão ampla publicidade pelos os mais variados meios de comunicação para a concretização desta Lei Complementar dentro de sua plenitude.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO

VOCÊ FAZENDO PARTE



Art. 4º Somente será admitida regularização de edificações que abriguem uso permitido na legislação de uso e ocupação do solo, observados os requisitos que se seguem:

I - A taxa de ocupação nas obras residenciais, comerciais e/ou industriais poderá ser de até 100% desde que comprovadamente existente e habitada conforme Artigo 2º

II - Nas obras residenciais, comerciais e/ou industriais a distância mínima permitida das aberturas até as divisas é de 50 (cinquenta) centímetros, se houver.

III - O recuo frontal poderá ser dispensado desde que comprovadamente nele tenha sido edificado conforme o Artigo 2º

Art. 5º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo dependerá de prévia anuência ou autorização do Chefe da Pasta, Secretário de Planejamento, assim como de sua viabilidade, conforme segue:

I - Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - Situadas em área do cone de aproximação do aeroporto;

III - Situadas nas áreas de proteção ambiental;

IV - Considerados Poios Geradores de Tráfego;

V - Que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental e somente após este;

VI - Locais de reunião com capacidade de lotação superior a 100 (cem) pessoas e demais edificações, exceto as de uso residencial, com altura superior a 16,00 m (dezesseis metros);

VII - Edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos e somente após atendidas as normas pertinentes ao assunto (EIV, RIV etc)

VOCÊ FAZENDO PARTE



VIII - As que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical.

Parágrafo único. A viabilidade e/ou prévia anuência de que trata o caput deverão ser requeridas anteriormente ao pagamento das taxas.

Art. 6º Art. 5º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, as construções que:

I - Estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;

II - Estejam localizadas em áreas com previsão de abertura, alargamento de vias em função de novo gabarito;

III - estejam localizadas em faixas não edificáveis e/ou de preservação permanente junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição;

IV - Desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil em vigor;

V - Estejam localizadas em área de risco, conforme definição da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil; e

VI - Causem danos ao meio ambiente e/ou patrimônio histórico ou cultural.

VII - Para fins de enquadramento de áreas de preservação permanente – APP deverá ser observado o disposto na Lei nº 12.651/2012, ou se a construção for anterior, o disposto na Lei nº 4.771/1965.

Art. 7º A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada a decisão final da ação respectiva.

Art. 8º Os desmembramentos urbanos localizados em áreas privadas, implantadas em desacordo com licença expedida, em loteamento originado em data anterior à esta lei, que sofreram fracionamentos poderão ser regularizados, conforme os seguintes critérios.

VOCÊ FAZENDO PARTE



§ 1º O lote e suas edificações, oriundo dos desmembramentos referidos no caput deste Artigo, deverá se constituir em entidade única com:

I - Testada mínima de 5,00 (cinco metros) e área mínima de 125,00 (cento e vinte cinco metros quadrados).

II - Acesso direto ao sistema viário existente;

III - Edificações e suas subdivisões (se houver) independentes entre si

IV - Área edificável conforme Artigo 4º-I.

§ 2º Os desdobros de que trata o parágrafo anterior, para efeito de regularização efetivar-se-ão em lotes de loteamento já aprovados pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO III **DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA**

Art. 9º Para requerer a regularização da construção de que trata esta Lei Complementar, o interessado deverá apresentar:

I - Requerimento, através de formulário específico fornecido pelo setor de Protocolo, contendo todas regras para a pretendida regularização, totalmente 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.

II - Cópia de documento legal que comprove a propriedade do imóvel;

III - Comprovantes da existência da construção e pagamento de IPTU referente a mesma;

IV - Peças gráficas, serão compostas de planta baixa e implantação detalhada, no mínimo em 03 (três) vias e arquivo .dwg em escala compatível, (indicadas no requerimento inicial fornecido conforme Artigo 3º § 1º) observadas as normas em vigor de padronização de projeto e as regras relativas ao processo especial de aprovação de projetos de edificações obedecido os seguintes requisitos:

VOCÊ FAZENDO PARTE



a) As peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fiéis ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias, conforme formulário de requerimento inicial para a análise do órgão competente;

V - Laudo Técnico discriminado conforme formulário de requerimento inicial com ART/RRT, emitido por profissional habilitado, declarando a segurança estrutural, elétrica, hidrossanitária e demais que se fizerem necessários do empreendimento, incluindo registro fotográfico com mínimo 10 fotos, sendo obrigatoriamente uma da fachada ou de outras fachadas quando houver;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica, do arquitetonico, elétrico, hidrossanitário, estrutural e demais que se fizerem necessários;

VII - Comprovante de recolhimento da taxa do alvará e habite-se calculados de acordo com código tributário do município;

VIII - Certidão Negativa de Débitos do Imóvel;

Parágrafo único. O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar que estiver em débito com tributos municipal de qualquer espécie terá processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal.

Art. 10. Quando a área construída, objeto de regularização, for diferente da área construída lançada no Cadastro Imobiliário da Prefeitura, o interessado deverá proceder a alteração no departamento de tributos.

CAPÍTULO III

DAS TAXAS ESPECÍFICAS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 11. Para obter os benefícios desta Lei Complementar, conforme determina o Artigo 1º e seus parágrafos, o interessado deverá recolher aos cofres públicos taxa compensatória, dentro dos seguintes critérios:

I - Imóveis residenciais unifamiliares:

VOCÊ FAZENDO PARTE



a) fixa o valor de 0,1 UFM, por metro quadrado.

II - Imóveis residenciais multifamiliar:

a) fixa-se o valor de 0,1 UFM, por metro quadrado.

III - Imóveis não residenciais:

a) fixa-se o valor de 0,5 UFM por metro quadrado de área construída.

IV - Imóveis de utilização mista:

a) fixa-se o valor de 0,1, por metro quadrado, para parte Residencial;

b) fixa-se o valor de 0,5 UFM por metro quadrado, para parte comercial.

§ 1º Os valores estipulados acima não sofrerão correção durante o prazo de vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Fica autorizada aplicação da analogia para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 3º O produto da arrecadação da multa prevista neste artigo será, obrigatoriamente, canalizado para uma conta específica.

§ 4º A aplicação da taxa compensatória prevista no caput deste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. Para as obras residenciais, comerciais e industriais o Habite-se deverá ser solicitado concomitantemente ao pedido de alvará de regularização.

Art. 13. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas ao Código de Posturas do Município, referente à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento.

VOCÊ FAZENDO PARTE



Art. 14. A Prefeitura, através dos agentes responsáveis, fiscalizará, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, para verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas às sanções cabíveis.

Art. 15. Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial poderão ser legalizados para esse fim, desde que não conflite com o zoneamento local vigente, excetuando-se os localizados em áreas não residenciais já consolidadas.

Parágrafo único. Considera-se área residencial consolidada aquela que a predominância dos imóveis já tem destinação residencial exclusiva, de acordo com avaliação prévia da Secretaria de Planejamento de São José do Xingu-MT.

Art. 16. Se o imóvel a ser regularizado estiver sendo utilizado para atividade não residencial, deverá o requerente apresentar o Cadastro Municipal de Contribuinte (CMC) no momento em que for requerida sua regularização.

Art. 17. Uma vez regularizada a construção, e tendo esta utilização não residencial, deverá o requerente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, solicitar o alvará de funcionamento definitivo, sob pena de interdição do estabelecimento.

Art. 18. 12 (doze) meses após a entrada em vigor desta Lei Complementar, ficam extintas e sem nenhum efeito todas as licenças provisórias no âmbito da presente Lei, para exercício de atividade não residencial concedidas pela Prefeitura.

Parágrafo único. A concessão definitiva de alvará para imóveis regularizados estará sujeita às exigências legais vigentes.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

VOCÊ FAZENDO PARTE



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu
CNPJ: 37.465.317/0001-03
Gabinete do Prefeito



Art. 19. As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Funcionamento.

Art. 20. O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 20 (vinte) dias, a contar da publicação do despacho emitido pela equipe técnica do Município.

Art. 21. Fica instituído a UFM - (Unidade Fiscal Municipal) no valor a que se encontra em 2022, para a base de cálculo desta lei, nos termos do art. 435 e seu parágrafo único, do código tributário municipal

Art. 22. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 23. O Executivo Municipal fixará por Decreto as normas regulamentares necessária à execução desta lei.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José do Xingu-MT, em 23 de março de 2022.

Sandro José Luz Costa
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se Cumpra-se.

<p>Mural da Prefeitura Municipal São José do Xingu – MT PUBLICADO DO MURAL São José do Xingu – MT ____/____/____ _____ Autoridade competente</p>

VOCÊ FAZENDO PARTE

Av. Mauro Pires Gomes, nº 41– São José do Xingu/MT
Fone: (66)3568-1349 - E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br