LEI Nº 3.357, DE 24 DE MARÇO DE 2023

Autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar as construções irregulares e clandestinas e dá outras providências.

Ari Genézio Lafin, Prefeito Municipal de Sorriso, Estado de Mato Grosso, faço saber que a Câmara Municipal de Sorriso aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as construções irregulares e clandestinas executadas e finalizadas anteriormente ao ano de 2016, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Sorriso e o Código de Obras de Sorriso, atendidas as disposições de segurança contra incêndios e da acessibilidade.

§ 1º Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

a) construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

b) construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;

c) construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.

§ 2º Os interessados em promover a regularização de suas obras deverão providenciar o protocolo do requerimento de que trata o artigo 8º desta Lei, com toda a documentação ali referida, até o dia 31 de dezembro de 2024.

Art. 2º As obras irregulares e clandestinas executadas antes do ano de 2005 pagarão multa de 0,5 (zero vírgula cinco) VRF (Valor de Referência Fiscal) por metro quadrado de área construída irregularmente.

Parágrafo único. Nas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) a multa será fixada no valor de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) VRF (Valor de Referência Fiscal) por metro quadrado de área construída irregularmente.

Art. 3º As obras executadas após o ano de 2005 dependerão do pagamento de multa para regularização, fixada no valor de 01 (uma) VRF (Valor de Referência Fiscal) por metro quadrado de área construída irregularmente.

Parágrafo único. Nas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) a multa será fixada no valor de 0,50 (zero vírgula cinquenta) VRF (Valor de Referência Fiscal) por metro quadrado de área construída irregularmente.

Art. 4º São passíveis de regularização, somente as construções que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - quando em edificações residenciais Unifamiliares e Multifamiliares:

a) recuos, desde que respeitadas às condições para locação da central de gás de acordo com o artigo 91 da NSCI;

b) afastamentos;

c) taxa de ocupação;

d) índices de aproveitamento;

e) projeção de sacadas, pavimentos superiores e marquises sobre o recuo e logradouro público (passeio) no limite máximo de 50% (cinqüenta por cento) deste, com o máximo de 1,50m, desde que respeitadas às condições para locação da central de gás de acordo com o artigo 91 da NSCI;

f) área de ventilação, com tolerância de até 50% (cinquenta por cento) da dimensão mínima do vão para qualquer compartimento, ou apresentação de uma alternativa mecânica ou por duto, para a ventilação dos compartimentos;

g) área de iluminação, com tolerância de até 50 % (cinquenta por cento) da dimensão mínima do vão;

h) Poço de luz com dimensões que não atendam o Código de Obras, com tolerância de até 50% (cinquenta por cento).

i) Taxa de Permeabilidade;

j) Vaga de estacionamento.

II – quando em edificações de Uso Misto (Residenciais/Comerciais/Serviços/Uso Industrial/Depósito/Galpões e Telheiros) e comerciais, além das irregularidades constantes no Inciso I, serão passíveis de regularização as construções que apresentarem:

a) pé direito, com tolerância de redução de até 15% (quinze por cento) a menos do mínimo exigido;

b) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de redução de 50% (cinquenta por cento) do mínimo exigido, anteriores a Lei de Acessibilidade de 2004 ficam isentos de banheiros PCD.

c) saliências de elementos estruturais, decorativos, isolados, de até 20 cm sobre o passeio.

III - Quando em edificações de uso público, tais como: Igrejas, Templos, Salões Comunitários, Ginásios, entre outros assemelhados, além das irregularidades constantes nos Inciso I e II, serão passíveis de regularização as construções que apresentarem:

a) recuos;

b) afastamentos;

c) taxa de ocupação;

d) índice de aproveitamento;

e) número de lavatórios, chuveiros, bebedouros, vasos sanitários e mictórios, com tolerância de redução de 50% (cinquenta por cento) do mínimo exigido, anteriores a Lei de Acessibilidade de 2004 ficam isentos de banheiros PCD.

f) Taxa de Permeabilidade.

Art. 5º Sempre que a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre o recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar Termo de Compromisso com o Poder Público Municipal, reconhecido em cartório, no qual se comprometa a demolir a parte edificada irregularmente sobre o recuo ou logradouro público, quando solicitado pelo Município, sem direito a indenização, mesmo que paga a multa correspondente para a regularização prevista nesta Lei, a regularização não lhe confere qualquer direito sobre as propriedades lindeiras.

§1° Desmembramentos que infrinjam irregularidades constantes no artigo 4° desta Lei, podem ser aprovados desde que sejam respeitados os parâmetros de lote mínimo da legislação vigente e pagamento das infrações geradas pelo desmembramento previsto nesta Lei.

§2° Desmembramentos e/ou remembramentos aprovados já em caducidade poderão ser reaprovados pela Lei atual, mesmo que infrinja a mesma em relação aos parâmetros de lote mínimo.

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

I - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles;

II - estejam localizadas em faixas não edificáveis 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;

III - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos ou que avancem sobre eles, exceto as saliências estruturais, ou decorativas, isoladas, de até 20 cm sobre o passeio, as projeções de sacadas e pavimentos superiores até o limite de 50%, com máximo de 1,50 metros sobre passeios públicos.

Parágrafo único. Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

Art. 7º A regularização das construções de que cuida esta Lei, dependerá da apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado contendo:

a) a indicação da irregularidade requerida bem como as suas quantificações;

b) qualificação do requerente e localização da construção irregular;

II - cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município se for o caso;

III - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou concluída anteriormente ao ano de 2016 ou laudo do Departamento de Fiscalização do Município, para os casos de obras em execução, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória;

IV - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da Lei, pela veracidade das informações prestadas;

V - cópia da matrícula imobiliária, atualizada em no máximo 30 (trinta) dias;

VI - Certidão Negativa de Tributo Municipal relativa ao imóvel;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VIII - projeto arquitetônico da edificação, constando:

a) planta de situação;

b) planta de localização, constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;

c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

d) para todas as edificações, dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

e) Certidão de Uso e Ocupação do solo para obras comerciais;

f) Planta de áreas com legendas, indicando as áreas de regularização por meio desta Lei;

g) Para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar, o atestado de aprovação de projeto preventivo contra incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiro Militar do Estado de Mato Grosso, conforme NSCI/94.

IX - Comprovante dos seguintes recolhimentos:

a) taxa de expediente, relativa à solicitação de análise e aprovação do projeto;

b) taxa específica incidente sobre a área a ser regularizada, com valor correspondente ao da Taxa de Licença para Aprovação e Execução de Obras;

c) recolhimento do ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre os serviços de construção civil, conforme o caso, de acordo com a legislação vigente;

d) comprovante de recolhimento da multa correspondente à regularização da obra.

Parágrafo único. O valor referente à multa poderá ser parcelado em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas.

Art. 8º Os processos e as notificações para regularização de edificação em andamento na Secretaria da Cidade na data da publicação desta Lei poderão ser analisados segundo os parâmetros estabelecidos nesta Lei, desde que haja manifestação expressa do interessado, além da apresentação dos documentos previstos no art. 7º desta Lei.

Art. 9º Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei deverá constar no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº ..."

Art. 10. As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a Legislação Municipal vigente.

Art. 11. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Sorriso quanto à atividade exercida no imóvel.

Art. 12. A regularização de que trata esta Lei, não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal da Cidade poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sorriso, Estado de Mato Grosso, em 24 de março de 2023.

ARI GENÉZIO LAFIN
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se. Cumpra-se.

ESTEVAM HUNGARO CALVO FILHO
Secretário de Administração

Publicado no JOEM-MT/AMM
29 / 03 / 2023
Edição nº 4202 **Pág.** 722