

OF GP Nº 740/2022

Cuiabá/MT, 18 de março de 2022

A Sua Excelência, o Senhor

Juca do Guaraná Filho

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a Vossa Excelência e aos dignos Vereadores a mensagem nº 45/2022 com a respectiva proposta de lei que "**Dispõe sobre a regularização das edificações que especifica e dá outras providências**". (MENSAGEM Nº 45/2022)", para análise .

Na oportunidade apresentamos os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

José Roberto Stopa
Prefeito Municipal



MENSAGEM Nº 45/2022

Excelentíssimo Presidente

Excelentíssimos Vereadores,

Tenho a honra de submeter à douda apreciação de Vossas Excelências, com base no art. 41, I, da Lei Orgânica do Município o incluso Projeto de Lei que “Dispõe sobre a regularização das edificações que especifica e dá outras providências”, que estabelece condições e critérios para a regularização das edificações já concluídas em território do município de Capital. É sabido que o exercício do direito de construir deve obedecer ao licenciamento prévio, a fim de assegurar que o exercício deste direito esteja adequado à legislação urbanística e ambiental em vigência em todo território do Município.

A proposição apresentada para deliberação dessa Augusta Casa de Leis é resultado do trabalho do Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano de Cuiabá/Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico CMDE, que reconhece a existência de inúmeras edificações irregulares na área urbana do Município, seja pela ausência do licenciamento prévio, seja por terem sido edificadas em confronto com a legislação vigente.

O presente Projeto de Lei configura-se numa iniciativa de requalificação dessas edificações irregulares, permitindo que, dentro de certos critérios e cumpridas determinadas condições, estas edificações possam ser regularizadas e receber o devido “habite-se”. A regularização é admitida desde que a edificação possua condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade e de habitabilidade, comprovado mediante laudo técnico, condicionada ao pagamento de uma contrapartida.

Sob esses argumentos, onde prevalece o interesse público e sendo esta a razão da justificativa desta propositura, é que submeto à deliberação de Vossa Excelência e seus Dignos Pares o presente Projeto de Lei, para análise dessa Casa Legislativa, cujo espírito público, repetido por todos os seus membros, há de levar a que os elevados interesses da sociedade prevaleçam e se materializem na aprovação do que ora propõe a Administração Pública Municipal.

Côncio da melhor receptividade pelos componentes do Plenário das Deliberações dessa Edilidade, reitero o meu testemunho de apreço e respeito.



Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT. de de 2.022.

JOSÉ ROBERTO STOPA

Prefeito Municipal – Em Exercício

PROJETO DE LEI Nº DE DE DE 2.022.

**DISPÕE SOBRE O ESTABELECIMENTO DE CONDIÇÕES DE
REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas aplicáveis no âmbito do município da Capital, para a regularização das edificações irregulares concluídas até 18 de julho de 2017, desde que atendam às condições mínimas de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e 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 concluídas sem projeto aprovado, até 18 de julho de 2017, ou as que possuam projeto aprovado sem habite-se, sem alvará de obras ou que estejam em desconformidade com a legislação urbanística municipal.

§ 2º Considerar-se-á concluída e habitável a edificação que apresentar infraestrutura mínima relativamente a vedação, cobertura, água, saneamento e energia, devendo o



interessado apresentar laudo técnico, conforme modelo anexo a esta norma.

§ 3º Havendo 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 deve determinar a realização de vistoria *in loco*, a fim de aferir a real situação da construção e orientar o proprietário a tomar as providências técnico-administrativas necessárias à regularização da edificação quanto aos critérios de segurança, habitabilidade e utilização.

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

Art. 3º São consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem:

- I - atividade de médio ou baixo impacto compatível com a zona em que se incide;
- II - atividade de médio ou baixo impacto incompatível com a zona;
- III – atividade de alto impacto não segregável incompatível com a zona, destinada a serviços de educação, cultura, saúde e templos religiosos;
- IV – atividade de alto impacto segregável, desde que situadas na ZAI (zona de alto impacto) ou no Distrito Industrial.

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

- a) à taxa de permeabilidade;
- b) à taxa de ocupação;
- c) ao índice de aproveitamento;
- d) aos recuos de acordo com a via;
- e) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona;
- f) vagas de estacionamento;
- g) outros danos urbanísticos definidos por lei.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo e que apresentarem troca de atividade entre 18 de julho de 2017 e a data do protocolo do pedido de regularização, a análise deve ocorrer levando-se em conta a atividade exercida pelo imóvel em 2017, comprovada mediante



documentação apropriada e, em seguida à regularização edilícia, o interessado deve realizar a devida regularização da atual troca de atividade, observando a legislação vigente.

§ 3º Será obrigatório projeto de combate a incêndio, excetuando-se as edificações residenciais, conforme legislação específica em vigor.

Art. 4º As irregularidades referidas no art. 3º desta Lei deve ainda estar enquadradas em uma das seguintes hipóteses:

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

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

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

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

§ 2º Devem, ainda, o profissional e o proprietário apresentar Termo de Responsabilidade que garanta a segurança contra incêndio, cabendo-lhes adequar a obra para a emissão do alvará do Corpo de Bombeiros, estando cientes de que esse documento pode ser solicitado a qualquer momento pelos Órgãos competentes.

§ 3º O proprietário fica obrigado a apresentar o alvará do corpo de bombeiro da obra regularizada no prazo de 06 (seis) meses a partir da data da aprovação da regularização edilícia emitida pelo Município, prorrogável por igual período, mediante justificativa.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações em áreas públicas, exceto as situações previstas em legislação municipal específica.

Art. 6º Os pedidos de regularização devem ser protocolados na Secretaria Municipal de



Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável (SMADESS) pelos respectivos proprietários, compradores de imóveis ou representantes legais, no prazo de quatro anos, a contar da data da publicação desta Lei, 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 na SMADESS pelo proprietário, comprador ou por seu representante legal devidamente identificado deve ser instruído com os seguintes documentos:

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

II – certidão negativa de débitos municipais, relativo ao imóvel;

III - cópia de documentos que comprovem a propriedade do imóvel, tais como matrícula 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 até a publicação da presente lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

V - documentos que comprovem que, no ano de 2017, a edificação estava concluída e habitável, tais como imagem de satélite, comprovante de IPTU e 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/TRT);

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

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

IX - outros documentos pertinentes que o Poder Público Municipal julgar necessários no decorrer do processo;

X - declaração expedida pela concessionária de água e esgoto atestando que a edificação não se encontra sobre faixa de servidão das tubulações de rede de águas pluviais, galerias e canalização de água e/ou esgoto.



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

I - na SMADESS;

II - por meio eletrônico, no site da Prefeitura Municipal de Cuiabá, qual seja: www.cuiaba.mt.gov.br.

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

Art. 8º Na hipótese de a edificação for objeto de ação judicial tendo por litigante este Município, sua regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei.

Art. 9º Para a regularização das edificações de que trata o art. 4º desta Lei, serão aplicadas as seguintes multas como medidas compensatórias correspondentes à regularização requerida:

I - Destinação ao Município de valor correspondente ao devido como ISSQN, acrescido de R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado da área construída, 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.

§ 1º 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, deve o beneficiário arcar com o valor referente à outorga onerosa em relação à edificação que construiu, a ser calculada de acordo com o disposto no art. 196 e seguintes, da Lei Complementar 389, de 03 de novembro de 2015.

§ 2º Nos casos de avanço de área referente ao Padrão Geométrico Mínimo (PGM), de acordo com a legislação vigente, além de aplicação de multa compensatória pelo dano urbanístico e ambiental, haverá de ser averbada na matrícula do imóvel em regularização a dispensa de indenização em razão de futura ampliação de via pública no local, conforme dispõe a Lei Complementar n.º 232/2011.

§ 3º As medidas compensatórias ou mitigadoras podem ser parceladas em até dezoito vezes, sendo o atestado de regularização expedido após a devida quitação das parcelas.



Art. 10. O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado em conta bancária específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, criado pela Lei n.º 2.646, de 28 de dezembro de 1988 e reestruturado pela Lei Complementar n.º 29, de 26 de junho de 1997.

Art. 11. Para os fins desta Lei, serão consideradas de interesse social as edificações que se encontrarem ao menos em alguma das seguintes condições:

- 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 pública sem fins lucrativos, assim reconhecidos por este Município;
- IV - Imóveis edificadas em áreas de especial interesse social, nos termos da Lei Complementar n.º 389, de 03 de novembro de 2015;
- V – os imóveis de pessoa com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos mensais vigentes, conforme consta da Lei Complementar 345/2014.
- VI - edificações públicas, como escolas, creches, hospitais, postos de saúde, repartições públicas e outras.

§ 1º Para as obras de interesse social elencadas nos incisos I a V deste artigo, o valor a ser pago pela regularização das edificações pode ser reduzido em até 80% (oitenta por cento).

§ 2º O pedido de regularização de edificação considerada de interesse social de que trata esse artigo será submetido à análise da Secretaria Municipal de Assistência Social e de Pessoa com Deficiência, cabendo a esta confirmar ou não a condição de cidadão de baixa renda do interessado, para fim de obtenção do desconto de que trata o § 1º deste artigo.

§ 3º O valor a ser pago pela regularização não incidirá na primeira edificação residencial, desde que esteja até o limite de setenta metros quadrados.

§ 4º O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.



Art. 12. O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de atestado de regularização que será expedido pela SMADESS.

§ 1º A expedição do atestado de regularização da Edificação fica condicionada ao prévio pagamento do montante previsto nos arts. 9º, 10 e 11 desta Lei, exceto os §§ 3º e 4.º do art. 11, devendo o interessado proceder à juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º A expedição do atestado de regularização da Edificação não substitui o alvará de funcionamento.

§ 3º Expedido o atestado de regularização da Edificação, a SMADESS informará à Secretaria Municipal de Fazenda que então procederá à atualização do cadastro imobiliário para fins tributários.

Art. 13. O interessado deve ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por sistema digital.

Parágrafo único. Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de edificação cabe recurso ao Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, no prazo de trinta dias, após a ciência do interessado quanto ao indeferimento.

Art. 14. Em caso de indeferimento, o processo de regularização será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município para as providências cabíveis.

Art. 15. Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não haverá alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, salvo comprovação de risco eminente de ruína ou de risco ao patrimônio.

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

Art. 16. A regularização da edificação:



- I - não exige o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruído permitidos, à legislação ambiental em geral e, especialmente, ao licenciamento ambiental, quando necessário;
- II - não exige o responsável de obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;
- III - em caso de imóvel com tombamento, deverá atender à legislação específica;
- IV - não exige 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 da edificação, deve requerer nos órgãos competentes as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tal como o alvará de funcionamento.

Art. 17. O Município pode, 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 para prestar esclarecimentos, no prazo de dez dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a dez vezes o valor pago pela regularização, calculada de acordo com o disposto nos arts. 9º e 10 desta Lei.

Art. 18. Quando a Regularização tratar de inobservância ao afastamento lateral entre o limite do imóvel e a edificação em análise, o proprietário deve apresentar declaração de anuência dos vizinhos lindeiros, nos moldes do anexo I da presente Lei, desde que não possua aberturas para o lote lateral ou qualquer elemento construtivo, inclusive beiral avançando sobre o lote vizinho.

Parágrafo Único. A declaração de anuência de que trata este artigo será anexada ao processo, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

Art. 19. Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem



informações indevidas perante o Município estarão sujeitos ao pagamento de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. O poder público municipal deve encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e ao Conselho Regional dos Técnicos de Indústria, Agronomia e Edificações (CRT) a relação dos profissionais referidos no caput deste artigo, para fins de abertura de processo administrativo.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em de de 2.022.

JOSÉ ROBERTO STOPA

Prefeito Municipal – Em Exercício

ANEXO I

TERMO DE ANUÊNCIA – VIZINHOS LINDEIROS

1 - Instruções

1- Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento. 2- Anexar os seguintes documentos do vizinho:

1. - Cópia(s) da(s) Carteira(s) de Identidade(s);
2. - Cópia do CFP(s);

2 – Identificação da Edificação a ser Regularizada

USO	NÃO	Nº PAVTOS	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA M ²	A N O D CONCLUSÃO D OBRA (APROX.)
RESIDENCIAL RESIDENCIAL MISTO				
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, Nº, BAIRRO)				LOTE(S) QUADRA



3 - Identificação do Proprietário / Representante Legal

NOME

CPF/ CNPJ

E-MAIL

TELEFONE(S)

ENDEREÇO (RUA/AV, Nº- BAIRRO)

COMPLE-
MENTO

CIDADE

UF

CEP

DATA

X

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO / REPRESENTANTE LEGAL

4 – Identificação do vizinho

NOME

CPF / CNPJ

E-MAIL

TELEFONE(S)

ENDEREÇO (RUA/AV, Nº- BAIRRO)

COMPLE-
MENTO

CIDADE

UF

CEP

 Lado Direito Lado Esquedo Fundos**4.1 - Declaração do vizinho lindeiro**

CONCORDO que meu vizinho mantenha a(s) abertura(s) iluminantes e ventilantes (janelas, vitrões ou elementos vazados) com afastamento inferior ao exigido pelo código de obras e edificações, sempre atender às legislações urbanísticas ambientais vigente, de acordo com a situação da edificação existente. Declaro também que este Termo de Anuência não gera direitos para que se façam construções futuras, em desacordo com o Código de Obras e edificações e Lei de uso e ocupação do solo do Município de Cuiabá.

CUIABÁ,

DE

DE

X



ASSINATURA COM FIRMA RECONHECIDA

ANEXO II

LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE

1 - Instruções

1- Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento. 2- Anexar os seguintes documentos:

1. - Cópia(s) da(s) Carteira(s) de Identidade(s);
2. - Cópia do CFP(s);

2 - Identificação da Imóvel a ser Regularizada

USO RESIDENCIAL RESIDENCIAL MISTO	N PAVTOS	MATRICULA DO IMÓVEL:	CARTÓRIO:
ENDEREÇO: N:		LOTE(S)	QUADRA
BAIRRO:		ÁREA TERRNO:	ÁREA CONSTR UIDA:

3 - Identificação do Engenheiro/Arquiteto:



NOME			
CPF/CNPJ:			
CREA/CAU Nº:	E-MAIL	TELEFONE(S)	
ENDEREÇO (RUA/AV, Nº- BAIRRO)			
COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
DATA	ASSINATURA:		
	X		

4 – Declaração do Engenheiro/Arquiteto:

engenheiro/arquiteto responsável pela regularização do imóvel acima descrito, venho por meio deste solicitar a regularização da construção nos termos da Lei _____ de ____ de _____ de 2022, estando ciente da aplicação de penalidades e multas previstas em Lei.

Para tanto, declaro que o imóvel objeto desta solicitação de regularização possui infraestrutura mínima e atende as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade, de respeito ao direito de vizinhança e foi concluída em data anterior ao no de 2017.

CUIABÁ,

DE

DE

X

ASSINATURA



Palácio Alencastro, Cuiabá-MT, 18 de março de 2022

José Roberto Stopa
Prefeito Municipal

