

LEI COMPLEMENTAR Nº 096/2022, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022.

“INSTITUI PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E OBRAS EM PROCESSO DE FINALIZAÇÃO - REGULAPRED, NOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CAARAPÓ/MS E SEUS DISTRITOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAARAPÓ, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal nº 236/86, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, Lei Complementar nº 21/2006, que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município, Lei Municipal de nº 1.196/2014, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo neste município.

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES CONSOLIDADAS EM ÁREAS URBANAS

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações - “**REGULAPRED**” no Município de Caarapó e seus Distritos.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, mediante anistia, a regularização de edificações irregulares, clandestinas, reformas, ampliações **e obras em processo de finalização, construídas** em desacordo com os limites urbanísticos estabelecidos no Código de Obras e Edificações, no Plano Diretor Participativo e na Lei de Zoneamento de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

§ 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 (alvará de construção);
- c)** Construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal (alvará de construção);
- d)** obras em processo de finalização: aquelas que se encontram em estágio de construção avançado, com estrutura para vedação vertical, contrapiso e cobertura já instalados, caracterizando condições reais de habitabilidade, salvo, nos casos de galpões/barracões em estruturas pré-moldadas com coberturas já executadas.

§ 2º. Os interessados em promover a regularização de suas obras deverão providenciar o(s) protocolo(s) do(s) requerimento(s) de que trata o artigo 6º desta Lei, com toda a documentação exigida.

§ 3º. O Habite-se da edificação será emitido após o atendimento das diretrizes do Código de Obras Municipal.

Art. 3º. São passíveis de regularização, somente as construções anteriores a data de publicação dessa lei, nos seguintes parâmetros:

I. Em edificações residenciais (unifamiliares e multifamiliares), comerciais, de serviços, de uso misto, industriais e institucionais:

- a)** Recuos;
- b)** Afastamentos;

- c) Taxa de Ocupação;
- d) Coeficiente de aproveitamento;
- e) Gabarito;
- f) Percentual de área de permeabilidade do solo;
- g) Área da superfície para abertura destinada a iluminação e ventilação;
- h) Vagas de estacionamento de veículos;
- i) Fossas sépticas e sumidouros.

§ 1º. As edificações irregulares, clandestinas ou em processo de finalização, só poderão ser regularizadas desde que atendam às condições mínimas de higiene, de segurança, de salubridade e de habitabilidade, atestadas por profissional técnico responsável pelo processo de regularização, devendo ser observadas as disposições constantes na legislação ambiental, quando for o caso, e nesta norma, em caso de necessidade, a Prefeitura poderá exigir adequação para garantir a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

§ 2º. As regularizações que tratam a presente lei não abrangem as construções com abertura na divisa de lotes vizinhos, as quais, caso existente, deverão ser fechadas antes da data do protocolo do requerimento, sob pena de indeferimento do processo de regularização.

Art. 4º. Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as construções que:

- I. Estejam localizadas em faixas não edificáveis ou com instituição de servidão perpétua de passagem;
- II. Estejam localizadas em áreas ambientalmente protegidas, perante a rios, córregos, várzeas, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas, 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 50 (cinquenta) centímetros sobre o passeio e nas projeções de sacadas e pavimentos superiores até o limite de 50% (cinquenta por cento), com máximo de 1,50 (um e meio) metro sobre passeios públicos;
- IV. A edificação se situar no alinhamento predial, onde não apresentar calhas e condutores canalizados por baixo do passeio até a sarjeta;
- V. Tiverem águas servidas de qualquer natureza despejadas diretamente sobre logradouro público;
- VI. Estejam localizadas em áreas particulares invadidas, áreas públicas institucionais, áreas verdes, áreas de recreação, nas zonas especiais de interesse público e de proteção ambiental, bem como nas áreas de preservação permanente - APP;
- VII. As edificações localizadas em loteamentos não aprovados pelo Município de Caarapó e não registrados em Cartório de Registro de Imóveis;

Art. 5º. Somente serão analisadas as obras irregulares, clandestinas, reformas, ampliações e obras em processo de finalização que, por suas características construtivas, apresentarem segurança em sua estrutura e condições de habitabilidade, atestadas através de laudo técnico emitido e assinado por profissional técnico habilitado.

Art. 6º. A regularização das construções de que trata esta Lei, dependerá de apresentação pelo proprietário, compromissário comprador ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I. Requerimento de Análise e Aprovação com emissão de Alvará e/ou Requerimento de Habite-se solicitado(s) pelo interessado (proprietário ou responsável técnico), conforme “modelo Prefeitura Municipal Caarapó - PMC: REGULAPRED” (ANEXO 01);

II. Cópia da Notificação emitida por fiscal de obras, posturas e defesa do contribuinte do Município, se for o caso;

III. Comprovante de que a construção foi iniciada, esteja em processo de finalização e/ou concluída anteriormente à publicação desta lei, através de cópia do carnê IPTU, alvará de construção, conta de água ou energia anteriores a publicação desta Lei, ou outros documentos pertinentes;

IV. Comprovante de inexistência de débitos de qualquer natureza sobre o imóvel;

V. Dados das medidas da(s) edificação(ões) e área do imóvel:

a) Cópia da matrícula atualizada do imóvel, com emissão não superior a (60) sessenta dias da emissão pelo Cartório de Registro da Comarca ou o Termo de Averbação na matrícula do imóvel, conforme o caso;

b) Boletim Cadastral (BIC) em nome do proprietário do imóvel;

VI. Cópia dos documentos pessoais do (s) proprietário (s) e/ou procurador, quando houver;

VII. Projeto Arquitetônico conforme “modelo_Simplificado Prefeitura Municipal Caarapó - PMC: REGULAPRED” em no mínimo 03 (três) vias, contendo:

a) Carimbo conforme modelo “Padrão Prefeitura Municipal Caarapó - PMC” (localizado na face principal do projeto, após o seu dobramento deverá resultar no tamanho A4), contendo basicamente: Descrição do Imóvel; Situação do Imóvel na quadra conforme descritos no mapa fornecido pelo município (desenho com medidas da edificação e amarrações conforme matrícula do imóvel, devidamente cotadas e legíveis); Quadro resumo de áreas e demonstrativos dos índices urbanísticos - LPUOS; Local de assinatura(s) do(s) Proprietário(s); Local de assinatura(s) do(s) Profissional(ais); Local para carimbo de aprovação no modelo “Padrão Prefeitura Municipal Caarapó - PMC” (ANEXO 02);

b) Desenho da Implantação da edificação no imóvel, de todos os pavimentos, em dimensão compatível à leitura das cotas, locando e denominando com exatidão a(s) via(s) pública(s) para a(s) qual(is) dá(ão) acesso ao imóvel, cotando os contornos da(s) edificação(ões) de forma que seja possível o cálculo de área por meio deste, e, também identificação e descrição de todas as áreas construídas existentes (com descrição do número de alvará/habite-se emitidos) no imóvel a regularizar, áreas permeáveis e áreas impermeáveis (ex: calçadas) (ANEXO 03);

c) Laudo Técnico, em perfeita correlação de dados apresentados no carimbo e peças gráficas, conforme modelo “Padrão Prefeitura Municipal Caarapó - PMC”, informando as condições da edificação (ANEXO 04), assinado pelo responsável técnico pela regularização e pelo proprietário do imóvel;

d) Anotação, registro ou termo de responsabilidade técnica - ART / RRT / TRT referente à regularização da obra e/ou levantamento arquitetônico, vistoria e laudo técnico, conforme o caso;

e) Comprovações da(s) edificação(ões) por meio de fotos recentes do imóvel, sendo no mínimo as fotos das fachadas (frontal, posterior e laterais direita e esquerda) e do passeio público, demonstrando e identificando claramente as condições da edificação e do seu entorno, apresentando imagens do seu entorno, mobiliário urbano instalado, postes, placas, lixeiras, pontos de ônibus, arborização, etc. As fotos da edificação devem ser coloridas, comprovando as condições reais da edificação na data de protocolo do pedido de regularização (ANEXO 05);

f) Para edificações residenciais multifamiliares, comerciais, serviços, industriais e institucionais o requerente deverá solicitar ao Corpo de Bombeiros do Estado de Mato Grosso do Sul o Certificado de Prevenção de Combate contra Incêndio e Pânico, para casos exigíveis, definidos por aquele órgão. Sendo este documento indispensável para a liberação do Alvará de Funcionamento junto a Prefeitura Municipal de Caarapó-MS.

g) Declaração de início e fim da obra (ANEXO 06);

§ 1º. Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas, bem como de todos os documentos descritos anteriormente.

§ 2º. As peças gráficas a que se refere o inciso VII do *caput* deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário - CCM, que deverão apresentar Certidão Negativa de débitos municipais (ISS) ou certidão positiva com efeito negativo de ônus reais do(s) profissional(is) envolvidos no processo de regularização.

§ 3º. A Prefeitura Municipal de Caarapó-MS não se responsabiliza pela estabilidade da edificação ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

§ 4º. No caso de edificação construída em desconformidade com o projeto aprovado pela Administração Pública Municipal, o interessado, além dos documentos acima indicados, solicitará no requerimento a substituição do projeto original, podendo apresentar toda documentação conforme previstos neste artigo.

§ 5º. Não serão aceitas fotos borradas ou que, por qualquer outro motivo, prejudiquem ou não permitam sua boa visualização.

§ 6º. O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente, pela veracidade da documentação apresentada.

Art. 7º. Os processos e as notificações para regularização de edificação em andamento na Prefeitura Municipal de Caarapó-MS 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 artigo 6º desta Lei.

Art. 8º. Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei, deverá constar no carimbo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ...".

Art. 9º. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas no Plano Diretor Participativo do Município, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 21/2006, quanto à atividade e/ou uso exercido no imóvel.

Art. 10. A regularização de que trata esta Lei não implica o reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, do direito de propriedade.

CAPÍTULO II

DA INCIDÊNCIA DAS TAXAS E IMPOSTOS MUNICIPAIS

Art. 11. A regularização de que trata esta Lei será beneficiada com redução/isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, da Taxa de Exame de Projeto, da Taxa de Fiscalização de Obras, Taxas de expedição de Alvará e Habite-se, incidentes sobre a edificação, compreendendo as seguintes referências:

I. As residências unifamiliares com área até 70,00 m² (setenta metros quadrados) serão beneficiadas com a isenção dos tributos acima descritos;

II. Para as demais edificações deverão ser observados os seguintes percentuais e prazos para os descontos:

a) 70% (setenta por cento), para os procedimentos protocolados até 06 (seis) meses da data de publicação desta Lei;

b) 60% (sessenta por cento), para os procedimentos protocolados de 06 (seis) até 12 (doze) meses da

data de publicação desta Lei;

c) 50% (cinquenta por cento), para os procedimentos protocolados de 12 (doze) até 18 (dezoito) meses da data de publicação desta Lei; e

d) 40% (quarenta por cento), para os procedimentos protocolados a partir de 18 (dezoito) meses da publicação desta Lei.

§ 1º. Processos de Regularização em andamento com débitos tributários pagos não serão beneficiados com os descontos previstos no artigo 11 desta Lei .

§ 2º. O recolhimento na forma do *caput* deste artigo dispensa a aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 3º. Os débitos não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente conforme o INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, e acrescidos de juros de 1% ao mês, além de multa de mora acrescidos de 2% do valor devido, sendo incluído seu débito na Dívida Ativa ao final do exercício fiscal do ano vigente.

Art. 12. Para os casos de isenção do ISSQN, em substituição ao comprovante de recolhimento do imposto de que trata o artigo 11 desta Lei, deverá ser apresentado documento comprobatório, conforme segue:

I. Edificações com metragem inferior a 70 (setenta) metros: cópia do Boletim Cadastral (BIC) em nome do requerente e documentação exigida de que trata o artigo 6º desta Lei;

II. Decadência: cópia do carnê de lançamento do IPTU referente aos exercícios anteriores a 5 (cinco) anos decadenciais, ou ainda, cópia de comprovante de energia, água, do mesmo período, ou outro documento emitido pelo Poder Público que comprove com exatidão a data de início e término da edificação.

Art. 13. As eventuais diferenças relativas ao ISSQN, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo devido em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas e deverão ser quitadas antes da emissão do Alvará e Habite-se.

Art. 14. Para os fins de regularização de edificações o ISSQN, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para quitação desde que seja juntada comprovante de valores pagos.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15. A Prefeitura Municipal de Caarapó-MS poderá solicitar documentação complementar, desde que seja necessária para elucidar algum aspecto referente à obra em regularização.

Art. 16. Fica aberto o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação desta lei para os interessados requererem a regularização das obras que nela se enquadrarem.

Parágrafo Único - Esgotado o prazo estabelecido, e após devidamente notificado, as construções, cuja regularização não tenha sido requerida na forma desta Lei ou que venha a ser indeferida, sujeitar-se-ão as multas e penalidades previstas nas Leis Municipais, enquanto perdurar a irregularidade, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

Art. 17. A situação da obra, para fins de regularização, será comprovada através de vistoria e laudo técnico devidamente assinados por profissional técnico habilitado de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo e/ou Técnico em Edificações e Construção Civil, com anexação ao processo de material fotográfico que comprove o estágio da obra e documentação exigida nesta Lei.

Art. 18. As cartas de Habite-se das edificações que forem regularizadas serão emitidas mediante vistoria de funcionários dos órgãos responsáveis designados pela Prefeitura Municipal de Caarapó-MS, que verificarão o conteúdo gráfico apresentado no projeto arquitetônico aprovado, conforme modelo “Padrão Prefeitura Municipal de Caarapó - PMC: REGULAPRED” em anexo.

§ 1º. Fica determinado que a vistoria do Habite-se de todas as edificações concluídas que se encaixem nas letras “a, b e c” do parágrafo primeiro do artigo 2º dessa Lei, devem ser solicitadas no mesmo protocolo da Análise e Aprovação do Projeto de Regularização, conforme “modelo Prefeitura Municipal Caarapó - PMC: REGULAPRED” (ANEXO 01);

§ 2º. Somente as edificações em processo de finalização que se encaixem na letra “d” do parágrafo primeiro do artigo 2º desta Lei, deverão protocolar o Requerimento de Vistoria de Habite-se em datas diferentes, dentro do prazo de vigência dessa Lei, conforme “modelo Prefeitura Municipal Caarapó - PMC: REGULAPRED” (ANEXO 01);

§ 3º. Fica condicionada a emissão do Habite-se a retirada de entulhos, galhadas e resíduos da construção civil da edificação a regularizar, no referido imóvel, imóveis do entorno e no passeio público.

Art. 19. Ficam convalidados todos os atos anteriores praticados pela Administração Pública em matéria de regularização de obras até a publicação desta lei.

Art. 20. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a expedir Decreto, regulamentando no que couber, os dispositivos desta Lei.

Art. 21. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a prorrogar por 12 (doze) meses os prazos mencionados no art. 16 desta Lei, desde que justificada sua necessidade.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Caarapó-MS, 22 de dezembro de 2022, 64º da Emancipação Político-Administrativo.

ANDRÉ LUIS NEZZI DE CARVALHO

Prefeito do Município de Caarapó

Matéria enviada por Alesandra Cristina Prudêncio