LEI COMPLEMENTAR Nº. 031/2011

"Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder anistia às edificações em desacordo com o Código de Obras e Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município de Aquidauana-MS, e dá outras providências".

FAUZI MUHAMAD ABDUL HAMID SULEIMAN, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são asseguradas pela legislação em vigor, FAZ SABER que, ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os imóveis construídos em desacordo com o Código de Obras e a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, se preenchidas as exigências e condições desta Lei.

§1º Entende-se por regularização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos sem atendimento aos dispositivos do Código de Obras e Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, as edificações deverão estar concluídas até a data da regulamentação desta lei, sendo assim consideradas aquelas com condições de higiene, segurança e habitabilidade, cumpridas as seguintes exigências:

I- instalação de redes de energia elétrica e água;
II- alvenaria concluída;
III- piso concluído;
IV- cobertura executada;
V- passeio público concluído;
VI- esquadrias devidamente instaladas e em condições de funcionamento com o seu devido fechamento.

Art. 3º Os pedidos de regularização deverão ser protocolados na Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo acompanhados da seguinte documentação:

I-requerimento assinado pelo proprietário, representante legal ou procurador, solicitando a regularização da edificação à Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo;
II- cópia do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
III- 03 (três) cópias do projeto a ser regularizado, contendo:

a) planta;
b) cortes;
c) fachadas;
d) implantação e cobertura;
e) croqui de localização;
f) memorial descritivo, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, preenchida por profissional devidamente habilitado, atestando a estrutura da edificação a ser regularizada;
g) comprovante de recolhimento de guia referente a regularização da edificação.

§ 1º. Todos os projetos a serem apresentados deverão estar carimbados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Mato Grosso do Sul e assinados pelo proprietário, representante legal ou procurador, e por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal, comprovando a anotação de Responsabilidade Técnica e recolhimento das taxas devidas.

§ 2º. Os interessados deverão protocolar os projetos de regularização de edificações clandestinas ou irregulares até 120 (cento e vinte) dias contados da data da regulamentação da Lei.

Art. 4º. Todos os projetos a serem regularizados deverão ser avaliados pela Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo, que emitirá critérios que deverão ser observados quanto ao grau de interferência das edificações a serem regularizadas nos projetos urbanísticos em desenvolvimento no Município, ouvidos os setores envolvidos.

Parágrafo único. As diligências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo que for fixado pela Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo, não podendo, de espécie alguma, ultrapassar 18 (dezoito) meses, contados da data final estabelecida no § 2º do art. 3º da Lei.

Art. 5º. A Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo e respectivas repartições analisarão os processos de regularização e levarão em conta os seguintes critérios técnicos e legais:

I – condições de segurança da edificação, especialmente para as edificações de uso coletivo, ouvido, se necessário, o Corpo de Bombeiros;
II – grau de interferência nas edificações vizinhas;
III – áreas destinadas a estacionamento, especialmente nas edificações de uso coletivo, comercial, de prestação de serviços e industrial;
IV – localização das edificações e o seu impacto quanto à vizinhança e quanto à geração de tráfego em vias de pouca capacidade e fluidez de trânsito;
V – áreas destinadas à implantação de projetos urbanos, como sistema viário, edificações públicas, abastecimento, saneamento e outros previstos para o desenvolvimento do Município.

Parágrafo único. A Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo poderá exigir documentos que venham dirimir e esclarecer dúvidas quanto aos projetos de regularização em tramitação.

Art. 6º Não serão passíveis de regularização as edificações que:
I– estiverem localizadas em bens públicos não desafetados, salvo, as edificações que excederem em até 70,00m (setenta metros) nos logradouros públicos;
II – estiverem localizadas em Áreas de Preservação Permanente, devendo ser encaminhada a documentação à Gerência Municipal de Planejamento, Urbanismo e Habitação, sendo que o Projeto somente poderá ser regularizado depois de sanadas as irregularidades perante este órgão;
III– estiverem localizadas em áreas que sofrerem parcelamento do solo irregulares;
IV – estiverem localizadas em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos.

Art. 7º Serão passíveis de regularização, desde que emitidos pareceres favoráveis e critérios de regularização dos órgãos e departamentos envolvidos, as seguintes edificações:
I – tombadas ou em processo de tombamento pelo órgão competente do Município;
II – que abriguem atividades de mineração, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos, e indústrias de qualquer porte, pelo órgão municipal ligado ao meio ambiente;
III – que abriguem atividades que emitam ruídos, pelo órgão ligado ao meio ambiente;
IV – que abriguem atividades de produção e consumo de alimentos, devendo ser encaminhado pelo órgão competente do Município.

Art. 8º. Serão passíveis de regularização, mediante o pagamento de multa, os desmembramentos de lotes oriundos de parcelamentos regulares, aprovados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, que foram subdivididos posteriormente à sua aprovação e não atendem as testadas mínimas previstas no Código de Obras, Lei do Uso e Ocupação do solo, prevendo para tanto a

testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), ficando ressalvado, o loteamento que se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, bem como, eventuais exigências, a ser decretada pela Gerência Municipal de Planejamento, Urbanismo e Habitação referente a área de testada e área mínima.

§ 1º. Para fins de regularização, não será admitido desmembramento que resulte em lote vago;

§ 2º. Somente poderão ser desmembrados os lotes que possuírem edificações devidamente regularizadas junto à Gerência Municipal de Planejamento, Urbanismo e Habitação;

§ 3º. A apresentação dos projetos deverá atender ao padrão exigido pela Gerência Municipal de Planejamento, Urbanismo e Habitação, visando garantir a perfeita compreensão das informações;

§ 4º. Não serão passíveis de regularização parcelamentos onde conste como restrição urbanística a não divisão de lotes.

§ 5º. Os proprietários de obras e de edificações deverão providenciar a correção dos registros destas no Cartório de Registro de Imóveis, devendo o órgão ligado ao controle urbanístico encaminhar a regularização à Gerência Municipal de Finanças, para atualização cadastral.

Art. 9º. No caso de obras de reformas ou ampliações que estejam em andamento, o prazo para protocolar os projetos será de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da regulamentação da lei.

§ 1º. Para os fins desta lei, obras de reformas ou ampliações em andamento são aquelas que estão sofrendo acréscimo ou decréscimo na área construída da edificação, alteração na distribuição dos espaços internos ou alterações nos acabamentos e materiais construtivos, conservando ou não o mesmo uso.

§ 2º. Deverá ser solicitada a regularização da edificação e do uso quando a reforma ou ampliação estiver sendo executada para fins de mudança de uso da edificação.

Art. 10. A Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo publicará edital a ser fixado na sede da Gerência, informando a localização da regularização da edificação ou subdivisão pleiteada, devendo ser observado o prazo de 30 (trinta) dias corridos para eventuais impugnações dos processos em tramitação pelos proprietários vizinho da edificação ou dos lotes subdivididos.

Art. 11. Os projetos de edificações irregulares que não forem passíveis de aprovação pela Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo serão encaminhados aos seus proprietários, representantes legais ou procuradores, responsáveis técnicos, através de correspondência com o apontamento da irregularidade, para que sejam tomadas as providencias cabíveis.

Art. 12. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providencias para a regularização da edificação e do uso, a infração estará sujeita as penalidades desta lei.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO DE USO

Art. 13. Para fins específicos desta lei, e de acordo com o disposto na Lei Uso e Ocupação do Solo, os usos das edificações do Município de Aquidauana (MS), se classificam em:

I – residencial;
II – comercial ou serviços;
III – industrial;
IV – misto;
V – rural.

Art. 14. Os usos das edificações até a data da publicação desta lei, respeitados seus critérios, poderão ser regularizados, desde que tenham condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

§ 1º. O prazo para protocolar os projetos de regularização de uso de edificações clandestinas ou irregulares será de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data da regulamentação desta lei.

§ 2º. As diligências que se mostrarem necessárias deverão ser cumpridas pelos interessados no prazo que for fixado pela Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo, não podendo ultrapassar 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da regulamentação desta Lei.

Art. 15. Os pedidos de regularização de uso deverão ser protocolados na Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo, para analise, acompanhados da seguinte documentação:
I – requerimento assinado pelo proprietário, solicitando a regularização do uso da edificação à Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo;
II – Certidão da Matrícula do Imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III – no caso de imóvel alugado, deverá ser anexada cópia do contrato de locação do imóvel e documento autorizando o uso a ser regularizado do imóvel, reconhecida a firma do proprietário da edificação em cartório;
IV – laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros;
V – documentação que comprova sua atividade antes da promulgação desta lei;
VI – comprovante de recolhimento de guia referente à regularização do uso da edificação;
VII– no caso de estabelecimento em edificações coletivas, apresentar documento assinado com anuência expressa de todos os proprietários do imóvel em que se localizem ou do síndico, quando houver administração condominial, desde que com firma reconhecida em cartório;
VIII – a regularização do uso está condicionada à regularização da edificação em que esteja localizada.

Art. 16. A Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo analisará as especificidades dos processos de regularização de uso, levando em conta os seguintes critérios técnicos e legais:
I- condições de segurança da edificação levando-se em conta a proposta de uso, especialmente nas edificações de uso coletivo;
II -grau de interferência do uso nas edificações vizinhas;
III -áreas destinadas a estacionamento, especialmente nas edificações de usos coletivo, comercial, de prestação de serviços e industrial;
IV -localização das edificações e os impactos que o uso causará na vizinhança e na geração de tráfego em vias de pouca capacidade e fluidez de trânsito;
V -compatibilidade dos usos a serem regularizados em áreas destinadas a implantação de projetos urbanos como sistema viário, edificações públicas, obras de abastecimento, saneamento e outros previstos para o desenvolvimento do Município;
VI -compatibilidade do uso em edificações que sejam tombadas ou estejam em processo de tombamento pelo órgão competente do Município.

Art. 17. Não serão passíveis de regularização do uso para a obtenção de alvará de funcionamento as atividades que:
I - estiverem localizadas em áreas que sofreram parcelamento do solo irregulares;
II - estiverem localizadas nos logradouros ou bens públicos não desafetados;
III - estiverem localizadas em áreas que envolvam desapropriações para fins de implantação de projetos urbanos públicos;
IV- sejam consideradas poluentes, segundo critérios estabelecidos pela Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo e demais legislações pertinentes;
V - gerem transtornos na circulação viária devido às suas características de implantação, a critério da Gerência de Planejamento;
VI - estiverem localizadas em imóveis objetos de concessão, oriundos de programas habitacionais municipais ou similares, caso o concessionário

ainda não tenha título de propriedade do imóvel;
VII - estiverem localizadas em Áreas de Preservação Permanente ou com qualquer pendência junto ao órgão ambiental.

Art. 18. A regularização dos alvarás de funcionamento estará sujeita a pareceres favoráveis, licenciamentos e aprovações pelos órgãos e departamentos competentes, e se os usos:
I -estiverem implantados em edificações tombadas ou que estejam em processo de tombamento pelo órgão competente do Município;
II -estiverem ligados a atividades de mineração, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos, devendo ser encaminhado à Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo, que emitirá parecer e, quando favorável, os critérios para a regularização e licenciamento;
III- emitirem ruídos, devendo ser encaminhado ao Departamento de Meio Ambiente da Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo, que realizará a vistoria, e emitir parecer;
IV - estiverem ligados a atividades de produção e consumo de alimentos, devendo ser encaminhado aos órgãos responsáveis pelo respectivo controle para emissão de critérios para a regularização.

§ 1°. Os pareceres favoráveis à regularização e emissão de alvarás de funcionamento não implicam em aceitação da edificação como ela se apresenta, podendo a regularização do uso estar condicionada a modificações e adequações destas edificações exigidas pelos órgãos competentes, que deverão ser cumpridas nos prazos por eles estipulados.

§ 2°. O não cumprimento das exigências nos prazos determinados implica na não regularização do uso e aplicação das penalidades previstas nesta lei.

Art. 19. Antes da expedição do alvará de funcionamento, a Gerência Municipal de Planejamento, Habitação e Urbanismo publicará edital a ser fixado na sede da Gerência, informando quanto ao processo respectivo, e observará o prazo de 30 (trinta) dias para eventuais impugnações pelos proprietários vizinhos.

Art. 20. O valor de que trata o art. 24 desta lei será recolhido após comunicação da Prefeitura Municipal, de que o pedido de regularização estará em condições de ser aceito, ficando a aprovação final e a emissão do alvará de funcionamento condicionada à apresentação dos seguintes comprovantes:
I - comprovante de pagamento das multas de acordo com o art. 25 desta lei;
II- comprovante de pagamento do ISS, quando abrigar atividades de prestação de serviços.

Art. 21. Os pedidos de regularização de usos irregulares das edificações que não forem passíveis de aprovação pela Gerência Municipal de Planejamento,

Habitação e Urbanismo, serão encaminhados aos seus proprietários, representante legal ou procurador, e responsáveis técnicos, através de correspondência, com o apontamento das irregularidades para que sejam tomadas as providências cabíveis.

Parágrafo único. Caso estes usos irregulares apresentem algum risco para a comunidade, deverá ser encaminhada a documentação aos órgãos competentes, imediatamente depois de verificado o risco iminente de caráter público, para as providências cabíveis.

Art. 22. Constatada pela fiscalização do Município que não foram tomadas as providências para a regularização do uso, a infração estará sujeita às penalidades desta lei.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E ISENÇÕES

Art. 23. As infrações aos dispositivos desta lei serão sancionadas com as seguintes penalidades:
I -multa;
II -embargo de obra;
III- interdição de edificação;
IV - demolição;
V -cancelamento do alvará de funcionamento.

§ 1º. A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas no caput deste artigo e a aplicação de uma não prejudica que outra seja aplicada cumulativamente.

§ 2º. A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta lei e das legislações pertinentes.

§ 3º. Aplica-se, subsidiariamente à presente lei, no que concerne às infrações e penalidades, o disposto no Código de Posturas Municipais.

§ 4º. As multas constantes no inciso I deste artigo poderão ser parceladas a critério da Gerência Municipal de Finanças, desde que nenhuma das parcelas consecutivas seja inferior ao valor de R$ 30,00 (trinta reais).

Art. 24. Fica estabelecida a aplicação de multa para fins de regularização das edificações, cujos critérios, valores, parcelamentos e isenções serão definidos em Decreto do Executivo.

Art. 25. As penalidades dispostas nos incisos II a V do artigo 23 desta lei serão aplicadas depois de esgotado o prazo de que trata o Código de Posturas, sem que o infrator tenha cumprido a notificação preliminar.

Art. 26. As edificações a serem regularizadas serão embargadas tão logo seja verificado:
I -o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação ou do uso;
II -execução de modificações na edificação sem a aprovação da regularização;
III- ausência do projeto de regularização aprovado e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes, no local da obra;
IV - edificação ou instalação executada de maneira à por em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;
V -prejuízos ao interesse público devidamente apurados, nas instalações e no seu funcionamento.

§ 1º. A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena do embargo.

§ 2º. Não sendo cumprido o previsto no parágrafo anterior, será efetuado o embargo e lavrado o respectivo auto, podendo o responsável pela obra apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento do auto de embargo.

§ 3º· Somente após o julgamento do processo de que trata o § 2º deste artigo serão aplicadas as penalidades correspondentes.

§ 4º. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 27. Uma edificação deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme seja verificado:
I -uso e ocupação de edificação em desconformidade com os critérios emitidos pelos órgãos e departamentos pertinentes para a regularização;
II - utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, através do auto de interdição.

§ 2º. O Município, através de órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco à vida ou à saúde dos moradores ou trabalhadores.

§ 3º .A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Art. 28. A demolição poderá ocorrer das partes em desacordo com os critérios emitidos para a regularização pretendida ou da edificação como um todo, quando se verificar:

I -o não cumprimento dos critérios emitidos para a regularização da edificação ou do uso;

II- edificação ou instalação executada de maneira à por em risco a sua estabilidade ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;

III -prejuízos ao interesse público, devidamente apurados, nas instalações e no seu funcionamento.

Parágrafo único. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 29. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 1º. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção ou regularização.

§ 2º. A demolição não será imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências desta lei dentro dos prazos determinados pelo órgão competente.

Art. 30. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruinosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único. Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, fixando prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 31. Não sendo atendida a intimação para a demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

Art. 32. Os usos não passíveis de regularização segundo os critérios dos órgãos e departamentos envolvidos na aplicação desta lei terão os seus alvarás de funcionamento cancelados.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33. A regularização de que cuida esta lei fica condicionada ao atendimento dos níveis de ruído e poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 34. Constatadas, a qualquer tempo, divergências nas informações apresentadas ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas às sanções cabíveis.

Art. 35. A regularização de que cuida esta lei não implica em reconhecimento, pela Prefeitura Municipal, da propriedade do imóvel, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 36. A regularização de edificação efetuada nos termos desta lei não implica no reconhecimento da regularidade do uso instalado no imóvel, assim como a regularização do uso não implica no reconhecimento da regularidade da edificação.

Art. 37. Para garantir a consecução dos objetivos desta lei, competirá ao Poder Público, promover sua divulgação por todos os meios possíveis.

Art. 38. As regularizações e legalizações realizadas nos termos desta Lei Complementar não isentam o contribuinte do recolhimento do ISS, que deverá ser calculado e quitado para expedição do alvará de utilização ou Habite-se.

Art. 39. O Executivo Municipal regulamentará a presente lei no que couber, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da sua publicação.

Art. 40. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA-MS, 06 DE MAIO DE 2011.

FAUZI MUHAMAD ABDUL HAMID SULEIMAN
Prefeito Municipal

ANDRÉ LOPES BEDA
Procurador-Geral do Município