LEI COMPLEMENTAR Nº 97

de 05 de outubro de 2017

"Dispõe sobre regularização de construções no Município de Chapadão do Sul - MS, e dá outras providências".

0 Prefeito Municipal de Chapadão do Sul, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1°..

Esta Lei Complementar disciplina a regularização de construções, ampliações ou demolições de construções que estejam em desacordo com o Código de Obras do município de Chapadão do Sul.

Parágrafo único. .

Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

l.

construção irregular: toda e qualquer construção, reconstrução, acréscimo, reforma ou modificação que tenha sido executada sem a devida licença, ou ainda resultante de desmembramento ou desdobro, e que esteja em desacordo com a legislação e restrições urbanísticas vigentes;

II.

projeto arquitetônico: o trabalho, juntamente com documentos e peças técnicas, realizado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

III.

regularização de construção: o procedimento que visa legalizar a construção irregular; e

IV.

construção em fase de conclusão: aquela que esteja respaldada, aguardando apenas a fase de cobertura e acabamentos.

Art. 2º..

Enquadram-se igualmente ao disposto nesta Lei Complementar:

I.

a construção que tenha sido licenciada pelo poder público e esteja em desacordo com a legislação e restrições urbanísticas vigentes, salvo as construções com habite-se expedido antes da publicação desta Lei Complementar;

II.

a construção que tenha sido demolida sem a respectiva licença e necessite de certidão, declaração ou documento similar expedido pelo Poder Público para fins de comprovação de que a obra foi demolida.

III.

a construção, mesmo que regular ou legalizada, será considerada irregular caso tenha infringido ou que venha a infringir as exigências quanto a taxa de aproveitamento e/ou ocupação prevista no art. 5º do Código de Obras, devendo, para sua devida regularização, atender as exigências previstas nesta Lei Complementar.

Art. 3º..

Fica autorizado o departamento responsável a proceder a aprovação de projetos de desmembramento ou desdobro, bem como a regularização de construção de todas as categorias de uso, desde que atendidas as exigências desta Lei Complementar e as seguintes condições mínimas:

I.

tenha sido concluída ou que esteja em fase de conclusão até a data da publicação desta Lei Complementar;

II.

não cause prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil;

III.

apresente condições mínimas de habitabilidade, tais como vãos de iluminação e ventilação em todos os cômodos conforme disciplinado no Código de Obras, e/ou aqueles cômodos de permanência transitória que possuam ventilação forçada ou mecânica e iluminação artificial;

IV.

requerimento de habite-se, se a fase da construção assim o exigir; e

V.

apresente o comprovante de pagamento da compensação financeira, dos tributos e multas aplicadas à matéria previstas no Código Tributário Municipal e nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. .

Não sendo apresentado o comprovante de pagamento a que se refere o inciso V no prazo de 30 (trinta) dias, será o processo arquivado.

Art. 4º..

Cabe ao interessado a comprovação de que trata o inciso I do artigo 3º, e dar-se-á mediante a apresentação de um ou mais dos seguintes documentos, contanto que tenha vinculação inequívoca à obra e seja contemporâneo do fato a comprovar:

I.

escritura de compra e venda do imóvel ou título de propriedade equivalente em que conste a sua área edificada;

II.

certidão de matrícula expedida pelo cartório de registro de imóveis com a respectiva averbação da edificação;

III.

contrato particular de compra e venda do imóvel com reconhecimento de firma em cartório no qual conste a sua área edificada;

IV.

contrato de locação do imóvel com reconhecimento de firma em cartório no qual conste a sua área edificada;

V.

carnê de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU em que conste a sua área edificada;

VI.

imagens aéreas e/ou de satélites; e

VII.

poderá, a administração municipal, aceitar outro documento de prova inequívoca.

1°.

O reconhecimento de firma, para os casos descritos nos Incisos III e IV, deverão ser datados anteriormente à publicação desta Lei Complementar.

2º.

A comprovação de que trata o caput deste artigo dar-se-á mediante parecer favorável do departamento responsável pela aná lise de Projeto, o qual poderá requerer ao interessado novas provas, no prazo de 15 (quinze) dias, caso sejam julgadas insuficientes ou não mereçam fé e, não sendo atendido, será o pedido indeferido.

Art. 5º.

Para fins de comprovação da data do protocolo de entrada de projetos arquitetônicos, somente serão aceitos os processos protocolizados por meio digital, em sistema de protocolo próprio da Administração Municipal, salvo por problema técnico constatado pelo departamento de informática da Prefeitura Municipal e devidamente certificado.

Art. 6º.

O departamento responsável pela aprovação do projeto arquitetônico poderá exigir, caso julgue necessário, modificações ou ajustes da área a ser regularizada para que se promova a efetiva aprovação do projeto.

Art. 7º..

Para aprovação de projeto de regularização, deverá ser apresentado, em formulário específico conforme Anexo III, a relação das infrações que incorreu o proprietário, o qual deverá ser assinado pelo responsável técnico pela obra e seu proprietário.

Art. 8º..

A regularização das construções será procedida, além do atendimento das exigências desta Lei Complementar, mediante:

I.

pagamento de compensação financeira por metro quadrado de construção, ampliação ou demolição de edificação irregular, conforme Anexo I;

II.

pagamento de compensação financeira, conforme Anexo II:

a).

por metro quadrado de construção ou ampliação que tenha infringido o recuo obrigatório;

b).

por metro quadrado da área da edificação e/ou do lote, no que couber, que tenha infringido a taxa de ocupação ou de permeabilidade; e

c).

sobre a área da edificação que tenha seu uso alterado sem autorização, exceto no Loteamento Polo Empresarial cujos imóveis não poderão ter seu uso alterado;

d).

vagas de estacionamento;

lll.

pagamento de compensação financeira sobre a construção em que o responsável pelo imóvel incorreu nas infrações aplicadas à matéria previstas no Código Tributário Municipal.

IV.

para os casos previstos nas alíneas a e b do inciso II, deverá ser apresentada os seguintes documentos:

a).

Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB - que ateste a eficiência do Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico existente no imóvel ou Laudo Técnico emitido por profissional legalmente habilitado, que assegure à população higiene, salubridade e segurança;

b).

declaração com reconhecimento de firma, para situações em que o recuo lateral for inferior ao mínimo permitido, do proprietário lindeiro à edificação irregular de que não se opõe e concorde com a manutenção das aberturas laterais existentes; e

c).

Termo de Responsabilidade, que deverá ser assinado pelo proprietário, conforme Anexo IV, para os casos previstos nas alíneas a t b do inciso II.

1°.

Quando ocorrer alteração no uso da edificação, além das exigências legais, a compensação será exigida levando-se em conta as infrações em que vier a incorrer a edificação em virtude de sua alteração do uso.

2º.

As compensações serão cobradas de forma cumulativa e serão aplicadas individualmente para cada infração com base na somatória das irregularidades, conforme Anexos I e II.

Art. 9º.

As compensações financeiras previstas no inciso II do art. 8 terão a seguinte metodologia de cálculo:

I.

Construção, obtida pela fórmula:

$$V C F = V V E = (X) A I$$

$$A T E$$

ONDE :

V C F = valor da compensação financeira

V V E = valor venal da edificação

A T E = área total edificada

AI = Área Irregular

II.

Taxa de Ocupação, em virtude de edificação, obtida pela fórmula:

$$V C F = V V F (x) AI$$

$$A T E$$

Onde:

V C F = Valor da Compensação Financeira

V V E = Valor Venal da Edificação

A E = Área Total Edificada AI = Área Irregular

A I = Areá irregular

III.

Taxa de Ocupação, em virtude de calçamento, obtida pela fórmula:

$$V C F = V V M^2 (x) T O I$$

Onde:

V C F = Valor da Compensação Financeira

V V M² = Valor Venal do M² do Lote

T O I = Taxa de Ocupação Irregular em M²

1º.

Para fins de apuração do Valor Venal da Edificação será tomado por base a área total edificada sobre o lote, mesmo que possua uma ou mais unidades e/ou que parte da construção esteja regularizada e expedido o respectivo habite-se.

2º.

O Valor Venal será apurado por laudo de profissional autorizado e devidamente cadastrado no órgão de classe.

3º.

As compensações financeiras poderão ser parceladas, desde que a regularização seja deferida após o pagamento da última parcela.

Art. 10.

Para a regularização de construção com beirai sobre o passeio público, as edificações deverão dispor de calhas e condutores e após deverão canalizadas por baixo do passeio, sob pena de indeferimento da regularização.

Art. 11.

Excetuam-se da regularização prevista nesta Lei Complementar, as invasões em áreas " non aedificandi" e de domínio público.

Art. 12.

Os processos de regularização que não atendam às exigências desta Lei Complementar serão sumariamente indeferidos.

Art. 13.

As construções que não se enquadrem no inciso I do art. 3º ou que tenham sido iniciadas após a publicação desta Lei Complementar somente poderão ser regularizadas mediante:

I.

pagamento das taxas e impostos incidentes à matéria;

II.

pagamento das multas aplicadas à matéria previstas no Código Tributário Municipal;

III.

pagamento das compensações financeiras referente as infrações constantes no Anexo I, que serão cobradas com acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento):

IV.

pagamento das compensações financeiras referente as infrações constantes no Anexo II, que serão cobradas com acréscimo de:

a).

25% (vinte e cinco por cento) do valor apurado para a construção que comprove, de forma inequívoca, o início da obra antes da publicação desta Lei Complementar.

b).

50% (cinqüenta por cento) do valor apurado para a construção iniciada após a publicação desta Lei Complementar; e

c).

100% (cem por cento) do valor apurado para a construção iniciada após a publicação desta Lei Complementar e que tenha sido objeto de notificação, embargo ou interdição por parte do Poder Público.

Art. 14.

Para fins de registro no cadastro imobiliário, o Departamento de Fiscalização de Obras deverá encaminhar ao Departamento de Cadastro e Tributação no prazo de 5 (cinco) dias da notificação, cópia reprográfica de toda e qualquer notificação referente às infrações previstas no Código de Obras.

Art. 15.

Nas habitações de interesse social existente, onde não seja possível a edificação de garagem respeitando o recuo mínimo frontal de 3,00 m (três metros), será permitida a sua construção ou regularização nas dimensões máximas de 3,50 m (três metros e meio) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento, limitado ao alinhamento.

Art. 16.

Para aprovação do projeto deverá ser apresentada a Certidão negativa de débito ou certidão positiva com efeito de negativa de débito, nos termos do art. 137 e 139 respectivamente, do Código Tributário Municipal.

Art. 17.

Para fins de expedição do habite-se, o proprietário deverá atender às seguintes exigências:

I.

colocação de placas ou pintura da numeração oficial do imóvel de forma legível e em local de fácil visualização;

II.

efetue a construção de calçada na área de passeio público nos termos da legislação específica quando o imóvel estiver localizado em logradouro onde possua, no mínimo, meio-fio;

III.

atendimento das exigências referente à taxa de aproveitamento e/ou ocupação prevista na lei de zoneamento, uso e ocupação;

Art. 18 º.

Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

Art. 19.

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

ANEXO I

(Lei Complementar n° 097, de 05 de outubro de 2017)

TIPOS DE EDIFICAÇÕES

ITEM	*INFRAÇÕES*	*Construção residencial com uma unidade habitacional*	*Construção residencial com mais de uma unidade habitacional*	*Não residencial*
		VALORES EM UFM / M²		
1	*Área de construção ou ampliação irregular: De 00,01 m² até 100,00 m² De 100,012 a 200,00 m² Acima de 200,00 m²*	*2,00 por m²* *2,00 por m²* *3,00 por m²*	*3,00 por m²* *3,00 por m²* *4,00 por m²*	*3,00 por m²* *3,00 por m²* *4,00 por m²*
2	*Areá de construção demolida sem a devida licença*	*1,00 por m²*	*2,00 por m²*	*3,00 por m²*

Obs: Entende-se por unidade habitacional cada unidade independente da outra, que mesmo conjugada, possua cômodos e acessos independentes e individuais.

ANEXO II

(Lei Complementar n" 097, de 05 de outubro de 2017)

ITEM	*INFRAÇÕES*	*QUALQUER USO VALORES EM UFM/ m2:*
1	*Recuo obrigatório: Frente, lateral e/ou fundo, por m2 da irregularidade.*	*10/m2*
2	*Taxa de ocupação por m2 da irregularidade sobre:*	
	Construção.....	*15/m2*
	Lote/permeabilidade.....	*15/m2*
	Vagas de estacionamento	*150/un*
3	*Alteração de uso de edificação por m2 de construção*	*VALORES EM UFM*
		2,5 5

ANEXO III

(Lei Complementar nH 097, de 05 de outubro de 2017)

DECLARAÇÃO DE INFRAÇÕES PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, CONFORME LEI COMPLEMENTAR NH_____

1. PROPRIETÁRIO

Nome:_____

CPF/CNJP:_____

Endereço:_____ Bairro:_____

Cidade:_____ UF:_____CEP: _____

Telefone fixo: ( )_____ -_____ ; Celular ( )_____ -_____ ; Fax ( )_____ -_____

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome:_____

CPF:_____

Endereço:_____ Bairro:_____

Cidade:_____ UF:_____CEP: _____

Telefone fixo: ( )_____ -_____ ; Celular ( )_____ -_____ ; Fax ( )_____ -_____

3. DADOS DO IMÓVEL

Logradouro:_____ Bairro:_____

Quadra:_____ Lote:_____Loteamento:_____

Cadastro Municipal:____ .___ ._____ ._____ ._____

4. INFRAÇÕES REFERENTE AO ANEXO I:

ITEM	INFRAÇÕES	TIPOS DE EDIFICAÇÕES		
		Construção residencial com uma unidade habitacional	Construção residencial com mais de uma unidade habitacional	Não residencial
1	Área de construção ou ampliação irregular	VALORES EM UFM		
( )	De 00,01 m² até 100 m².....	( ) 2	( ) 3	( ) 3
( )	De 100,01 m² a 200 m².....	2	3	3
( )	Acima de 200 m2.....	3	4	4
2	Área de construção demolida sem a devida licença			
	Até 50 m2.....	( )	( )	( )
( )	De 50,0 lm2 até 100 m2.....	1	2	3
( )	De 100,01 m2 a 150 m2.....	2	3	4
( )	Acima de 150 m2.....	3	4	5
( )		4	5	6

5. INFRAÇÕES REFERENTE AO ANEXO II:

ITEM	*INFRAÇÕES*	*QUALQUER USO*
		Valores obtidos através da fórmula:
1	*Recuo obrigatório:*	
( )	*Frente, lateral e/ou fundo, por m² da irregularidade.*	
2 ( )	*Taxa de ocupação por m² da irregularidade sobre:*	
	Construção.....	
( )	*Lote/permeabilidade.....*	
( )	*Vagas de estacionamento*	
3 ( )	*Alteração de uso de edificação por m² de construção*	*VALORES EM UFM*

ANEXO IV

(Lei Complementar n° 097, de 05 de outubro de 2017)

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Pelo presente termo, o(s) abaixo(s) assinado(s), proprietário(s) do imóvel objeto de regularização assume(m), para os efeitos da Lei Complementar Municipal n° , total e exclusiva responsabilidade civil e criminal por possíveis danos ou prejuízos a terceiros que venham a ser causados em decorrência da referida construção, construída em desacordo com as normas municipais pertinentes ao Código de Obras, ao Uso e Ocupação do Solo, bem como as de caráter construtivos que assegurem à população higiene, salubridade e segurança.

Por ser verdade firmo o presente, para que produza seus legais e jurídicos efeitos, o qual passa a fazer parte integrante do processo de regularização n°

CHAPADÃO DO SUL - MS , 05 DE OUTUBRO DE 2017

JOÃO CARLOS KRUGPREFEITO MUNICIPAL

Lei Complementar Nº 97/2017 - 05 de outubro de 2017

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em