



Rosário Oeste - MT, 11 de outubro de 2018.

Ofício n. 125/GAB/PMRO/2018.



Senhor Presidente,

Encaminhamos a Vossa Excelência a Mensagem de Lei n.º 22/2018, para a devida apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o Projeto que **“Dispõe sobre a regularização das edificações urbanas e loteamentos públicos que especifica e dá outras providências, no município de Rosário Oeste (MT)”**.

Atenciosamente,

  
**JOÃO ANTONIO DA SILVA BALBINO**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

**BENVINDO PEREIRA DE ALMEIDA**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Rosário Oeste - MT



**MENSAGEM N.º 022/2018, de 11 de outubro de 2018.**

Senhor Presidente;  
Senhores Vereadores;

Protocolo  
Câmara Municipal de  
Rosário Oeste  
Protocolo nº 102/2018  
Em 11/10/18 As 10:46  
Emilia Pardo Borjím  
ESCRITURARIA

Cumpre-me através do presente encaminhar a esta Augusta Casa de Leis, a Mensagem de Lei nº 22, de 11 de outubro de 2018, por indicação do Ilustre Vereador Carlos Cesar Ribeiro de Souza que **“Dispõe sobre a regularização das edificações urbanas e loteamentos públicos que especifica e dá outras providências, no município de Rosário Oeste (MT)”**, para a devida apreciação e deliberação do soberano plenário deste parlamento.

Considerando os **princípios da perfeita administração:**

- a) **Ambientalmente correto:** - Não agredir o meio ambiente e restaurar ou minimizar danos ambientais já decorridos.
- b) **Socialmente justo:** - Beneficia todas as classes econômicas, com maiores vantagens para os menos favorecidos. Facilita a aquisição, ampliação e reformas de imóveis através do SFH.
- c) **Economicamente viável:** - gera receitas extraordinárias ao tesouro municipal sem exigir despesas suplementares ou contratação de mão-de-obra específica ou adicional.

Considerando os **princípios da perfeita legislação:**

- a) **Respeito ao Estado Democrático de Direito:** competência para a propositura, perfeita tramitação e objetivo útil, necessário, de adesão facultativa e ajustado aos anseios da população do município de Rosário Oeste (MT).
- b) **Justiça Social:** - aplica-se a todos os proprietários de imóveis urbanos de Rosário Oeste (MT), sem qualquer distinção ou discriminação,



visando a uma construção moral e política baseada na igualdade de direitos e na solidariedade coletiva.

O Prefeito Municipal de Rosário Oeste MT, JOÃO ANTONIO DA SILVA BALBINO, no uso de suas atribuições executivas, propõe, para apreciação, discussão e aprovação dessa Ilustre CASA LEGISLATIVA o projeto de lei de indicação do Ilustríssimo Senhor Vereador Municipal Carlos Cesar Ribeiro de Souza.

**JOÃO ANTONIO DA SILVA BALBINO**  
Prefeito Municipal

Protocolo  
Câmara Municipal de  
Rosário Oeste  
Protocolo nº 102/2018  
Em 11/01/18 às 10:46  
Anziana Paizão Bonfim  
ESCRITURARIA



09/11/2018 1046  
Câmara Municipal de Rosário Oeste  
ESCRITÓRIO

Em Comissão de  
os comissões  
19/10/2018

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 102/2018

*Dispõe sobre a regularização das edificações urbanas e loteamentos públicos que especifica e dá outras providências.*

Art. 1º. As edificações irregulares e loteamentos públicos, concluídos até a publicação da presente lei, poderão ser regularizadas, desde que atendam as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de 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 que tenham sido concluídas até a publicação da presente norma, sem projeto aprovado e/ou projetos aprovados sem a emissão do "habite-se" pelo Município de Rosário Oeste, ou o respectivo alvará de obras e/ou que não tenham condições de atender as disposições da legislação urbanística municipal.

§2º Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade a edificação que apresentar infraestrutura mínima, tais como vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária, água e energia elétrica, devendo o interessado apresentar laudo técnico, conforme modelo que consta anexo a essa norma.

§3º Caso haja divergência de informações e dados técnicos entre os documentos apresentados e os dados do Sistema do Município em relação a área edificada, a unidade de fiscalização competente deverá determinar a realização de vistoria *in loco*, a fim de aferir a real situação da construção e orientar o proprietário para tomar as providências técnico-administrativas necessárias a regularização da edificação, quanto aos critérios de segurança, habitabilidade e utilização.

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

Câmara Municipal de Rosário Oeste-MT  
Aprovado(a) em Sessão de

09/11/2018



Art. 3º. São consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades nas seguintes situações:

- I - atividade de médio e baixo impacto compatível com a zona e via;
- II - atividade de médio e baixo impacto incompatível com a zona e/ou via.

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

- a) a taxa de permeabilidade;
- b) a taxa de ocupação;
- c) ao índice de aproveitamento;
- d) aos recuos conforme a via;
- e) as normas específicas relacionadas a via e/ou zona;
- f) outros danos urbanísticos definidos por lei.

§2º Nas hipóteses previstas no inciso II deste artigo, em que a atividade e incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização somente se aplicará a atividade instalada até a data da regularização, devendo, após a concessão do Atestado de Regularização de Edificação de que trata a presente Lei, buscar a adequação em caso de mudança de atividade ou reforma com ampliação de acordo com as diretrizes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme Código Postura do Município.

§3º Nos casos em que a atividade a ser regularizada for considerada de médio impacto, será necessária a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e/ou Relatório de Impacto de Tráfego - RIT.

Art. 4º. As irregularidades referidas no Art. 3º desta Lei deverão ainda estar enquadradas em 1 (uma) das seguintes hipóteses:



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

II - obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) 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 a época da construção e executadas em desacordo ao projeto aprovado.

Parágrafo único. A edificação só será passível de regularização se contemplar solução ambientalmente adequada quanto a destinação dos efluentes e for passível de licenciamento ambiental, caso necessário.

Art. 5º. Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, córregos, área de preservação permanente; faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, conforme comprovação junto a DAE, linhas de transmissão de energia de alta tensão e áreas de risco, conforme constatado pela defesa civil;

III - situadas em áreas protegidas, como parques, áreas verdes e outros, e no entorno de áreas com relevante interesse ambiental;

IV - estejam situadas sobre o passeio público, calçadas e ou vias.

Art. 6º. Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto a Secretaria Municipal de Infraestrutura pelos respectivos proprietários, compradores de imóveis ou representantes legais, no prazo de 02 (dois) anos, a contar da data da publicação desta Lei, prorrogável por até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do

*B*



Poder Executivo, 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 junto a Secretaria Municipal de Infraestrutura, deverá ser preenchido em 3 (três) vias pelo proprietário, comprador ou por seu representante legal devidamente identificado e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento, realizado em formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel. O formulário estará disponível em formato WORLD e PDF;
- II - certidão negativa de débitos municipais;
- 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 quando ocorreu a construção da edificação a ser regularizada, para análise da legislação aplicável, tais como, imagem de satélite, comprovante de IPTU, dentre 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);
- 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 e ou não objeto de ação judicial;

IX - outros documentos que o poder público municipal julgar necessários no decorrer do processo;

X - declaração expedida pelo DAE atestando que a edificação não se encontra sobre faixa de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações de água e/ou esgoto.

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

I - na Secretaria Municipal de Infraestrutura; ou

II - por meio eletrônico, no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal Rosário Oeste (MT), qual seja: <http://www.rosariooeste.mt.gov.br>.

§ 2º O Município de Rosário Oeste (MT), por meio do órgão competente, poderá realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

Art. 8º. Na hipótese de a edificação a ser regularizada ser objeto de ação judicial em que o Município seja parte, a regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei.

Art. 9º. O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o Art. 4º, inciso I, desta lei equivalerá ao valor que seria devido a título de ISSQN relacionado a obra irregular realizada no imóvel objeto do pedido de regularização de que trata essa lei.

Art. 10. Para a regularização das edificações de que trata o Art. 4º, incisos II e III, desta lei, serão aplicadas as seguintes medidas compensatórias ou mitigatórias correspondentes a regularização requerida:



I - Destinação ao Município de Rosário Oeste (MT) no valor correspondente ao devido como ISSQN acrescido de R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado da área construída em desconformidade com a legislação, 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, de acordo com:

- a) a extrapolação do índice de aproveitamento;
- b) a extrapolação da taxa de ocupação;
- c) a extrapolação dos recuos determinados; ou
- d) outros danos urbanísticos definidos por lei.

II - investimento em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo melhoria do espaço urbano; ou

III - transferência de imóvel urbano ao Município de Rosário Oeste (MT).

§ 1º As medidas previstas neste artigo são alternativas e excludentes entre si.

§ 2º Em qualquer das situações, se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se referir a autorização de construir acima do coeficiente básico, conforme o Código de Postura Municipal, devesse o beneficiário arcar com o valor referente a outorga onerosa em relação a edificação que construiu, a ser calculado pelo Município de Rosário Oeste (MT).

§ 3º Nos casos de invasão de área, em desacordo com a legislação do Código de Postura Municipal, além de aplicação de multa compensatória pelo dano ambiental, é necessário que seja averbado junto a matrícula do imóvel a ser regularizado a dispensa de indenização em razão de futura ampliação de via pública no local.

Art. 11. O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado via boleto bancário em conta própria da Prefeitura.



§ Único - Sobre as receitas extraordinárias decorrentes da aplicação desta Lei não serão pagos adicionais, bonificação ou prêmio produtividade aos servidores.

Art. 12. Para os fins desta lei, serão enquadradas como obras e loteamentos de interesse social as seguintes edificações:

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 de interesse social;

V - edificações públicas, como escolas, creches, hospitais, postos de saúde, repartições públicas e outros;

VI - loteamentos públicos.

§1º Para as obras de interesse social elencadas nos incisos I a IV deste artigo, o valor a ser pago pela regularização das edificações será reduzido em até 90% (noventa por cento), a critério da comissão que ficará responsável por sua análise e aprovação, conforme parâmetros definidos em Decreto.

§2º O pedido de regularização de edificação e loteamento público considerados de interesse social de que trata esse artigo será submetido a análise de Comissão a ser composta por membros da Secretaria Municipal de Infraestrutura e da Secretaria Municipal de Assistência Social, cabendo a esta analisar se o interessado se enquadra como baixa renda para fim de obtenção do desconto de que trata o § 1º deste artigo.

§3º O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.



Art. 13. O pedido de regularização de edificação e loteamentos públicos, se deferido, será formalizado através de Atestado de Regularização da Edificação, que será expedido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, o qual terá os mesmos efeitos do "habite-se".

§1º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação ficará condicionada ao prévio pagamento do montante previsto nos arts. 10 e 11 desta Lei, devendo o interessado proceder a juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação não substitui o alvará de funcionamento, quando exigível.

§ 3º Expedido o Atestado de Regularização de Edificação, a Secretaria Municipal de Infraestrutura notificará a Secretaria Municipal de Fazenda para fins de atualização do cadastro imobiliário para fins tributários.

Art. 14. O interessado deverá ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por via postal, com aviso de recebimento, ou por via eletrônica no endereço eletrônico informado no protocolo do pedido.

§ 1º Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra caberá recurso, com efeito apenas devolutivo, ao chefe do Poder Executivo.

§ 2º O prazo para recurso será de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento, pelo interessado, da notificação, postal ou eletrônica, de indeferimento do pedido de regularização.

Art. 15. Indeferido o pedido de regularização, a Secretaria Municipal de Infraestrutura encaminhará o processo administrativo correspondente a Procuradoria do Município, para as providências judiciais cabíveis.



Art. 16. É indispensável à expedição do alvará de funcionamento de quaisquer atividades a apresentação do "habite-se" ou do atestado de regularização de edificação.

Art. 17. Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

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

Art. 18. A regularização de edificação:

I - não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, a legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II - não exime o responsável a obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III - não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exime 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 de edificação, deverá requerer junto aos órgãos competentes as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tal como o alvará de funcionamento.

Art. 19. O Município de Rosário Oeste poderá, 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 a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação



de multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor pago pela regularização, calculada de acordo com o disposto nos Arts. 10 e 11 desta Lei.

Art. 20. Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem informações indevidas perante o Município de Rosário Oeste estarão sujeitos ao pagamento de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único: O poder público municipal deverá encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU a relação dos profissionais referidos no caput deste artigo, para fins de abertura de processo administrativo.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal de Rosário Oeste (MT), 14 de junho de 2018.

  
**JOÃO ANTÔNIO DA SILVA ALBINO**

PREFEITO MUNICIPAL

Protocolo  
Câmara Municipal de  
Rosário Oeste  
Protocolo nº 102/2018  
Em 11/06/18 às 10:46 hrs  
Euzébia Paixão Borjím  
SECRETARIA



## DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

### Dados do Imóvel a ser Regularizado:

Endereço:		Nº:
Bairro:	Lote:	Quadra:
Matrícula do Imóvel:	Cartório:	
Área do Terreno:	Área Construída:	

Eu, \_\_\_\_\_,  
CPF/CNPJ \_\_\_\_\_ proprietário do imóvel acima  
descrito, venho por meio desta, solicitar a regularização da obra, nos termos  
da Lei nº \_\_\_\_/\_\_\_\_, 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 à  
publicação da Lei citada acima.

Rosário Oeste (MT), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura)



**LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE**

**Dados do Imóvel a ser Regularizado:**

Endereço:	Nº:	
Bairro:	Lote:	Quadra:
Matrícula do Imóvel:	Cartório:	
Área do Terreno:	Área Construída:	

Eu, \_\_\_\_\_,  
CPF/CNPJ \_\_\_\_\_, CREA/CAU  
Nº \_\_\_\_\_, ART/RRT N° \_\_\_\_\_,  
engenheiro/arquiteto responsável pela regularização do imóvel acima  
descrito, venho por meio deste, solicitar a regularização da construção nos  
termos da Lei \_\_\_\_/\_\_\_\_, 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 à  
publicação da Lei citada acima.

Rosário Oeste, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura)



**TERMO DE ANUÊNCIA DO VIZINHO**

(Para aberturas na divisa do lote com os lotes circunvizinhos e para alturas em desacordo)

**Dados do Lindeiro Declarante:**

Nome:		
Número do RG:	Número do CPF:	
Endereço:	Nº:	
Bairro:	Lote:	Quadra:
Matrícula do Imóvel:	Cartório:	

**Dados do Imóvel a ser Regularizado:**

Endereço:	Nº:	
Bairro:	Lote:	Quadra:
Matrícula do Imóvel:	Cartório:	
Área do Terreno:	Área Construída:	

Eu, \_\_\_\_\_,  
CPF/CNPJ \_\_\_\_\_ proprietário do imóvel lindeiro  
ao lote acima referenciado, declaro, para todos os fins de direito, inclusive  
em esfera penal, que estou ciente e de acordo com a existência de  
aberturas de iluminação e/ou ventilação na divisa do meu lote; bem como  
estou ciente e de acordo com a existência de construção com altura em  
desacordo junto a divisa de meu lote.

Para tanto, anexo à presente cópia do comprovante de propriedade  
(matrícula atualizada) de meu imóvel.

Rosário Oeste (MT), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura com firma reconhecida em cartório)



**DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE INDENIZAÇÃO EM RAZÃO DE  
FUTURA AMPLIAÇÃO DE VIA PÚBLICA**

**Dados do Imóvel a ser Regularizado:**

Endereço:	Nº:	
Bairro:	Lote:	Quadra:
Matrícula do Imóvel:	Cartório:	
Área do Terreno:	Área Construída:	

Eu, \_\_\_\_\_,  
CPF/CNPJ \_\_\_\_\_ proprietário do imóvel acima  
descrito, venho por meio desta, declarar que estou ciente que a edificação  
encontra-se avançada na forma da Lei nº 291/83, de 06 de junho de 1983  
(Código de Postura do Município) e que caso ocorra a ampliação da via  
pública ou sua sucedânea, não serei indenizado pela demolição da  
mesma.

Para tanto, anexo à presente cópia do comprovante de propriedade  
(matrícula atualizada) de meu imóvel com a averbação desta declaração.

Rosário Oeste (MT), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura com firma reconhecida em cartório)



**DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO VERACIDADE**

**Dados do Imóvel a ser Regularizado:**

Endereço:	Nº:	
Bairro:	Lote:	Quadra:
Matrícula do Imóvel:	Cartório:	
Área do Terreno:	Área Construída:	

Eu, \_\_\_\_\_,  
CPF/CNPJ \_\_\_\_\_ proprietário do imóvel acima  
descrito, venho por meio desta, solicitar a regularização da obra, nos  
termos da Lei nº \_\_\_\_/\_\_\_\_.

Para tanto, declaro que os dados e informações fornecidos para o processo  
objeto desta solicitação de regularização são verdadeiros, estando ciente  
da aplicação de penalidades e multas previstas em Lei.

Rosário Oeste (MT), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura)

Câmara Municipal de Rosário Oeste-MT  
Aprovado(a) em sessão de  
09/11/2018  
\_\_\_\_\_  
PRESIDENTE