

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](http://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 exime 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 exime 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 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 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	N	PAVTOS	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA M <sup>2</sup>	A N O D CONCLUSÃO D OBRA (APROX.)
RESIDENCIAL RESIDENCIAL MISTO	NÃO			
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, Nº, BAIRRO)				LOTE(S)   QUADRA



<b>3 - Identificação do Proprietário / Representante Legal</b>			
NOME			
CPF/ CNPJ	E-MAIL	TELEFONE(S)	
ENDEREÇO (RUA/AV, Nº- BAIRRO)			
COMPLE MENTO	CIDADE	UF	CEP
DATA	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO / REPRESENTANTE LEGAL		
	X		
_____			
_____			
<b>4 – Identificação do vizinho</b>			
NOME			
CPF / CNPJ	E-MAIL	TELEFONE(S)	
ENDEREÇO (RUA/AV, Nº- BAIRRO)			
COMPLE MENTO	CIDADE	UF	CEP
<input type="checkbox"/> Lado Direito <input type="checkbox"/> Lado Esquedo <input type="checkbox"/> Fundos			
<b>4.1 - Declaração do vizinho lindeiro</b>			
<p><b>CONCORDO</b> 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 des acordo com o Código de Obras e edificações e Lei de uso e ocupação do solo do Município de Cuiabá.</p>			
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

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

#### 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:****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

**ASSINATURA**

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

**José Roberto Stopa**  
**Prefeito Municipal**

