



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 161

DE, 21 DE DEZEMBRO DE 2021.

Institui o Programa de Valorização ao Contribuinte, disciplina regras para regularização das construções edificadas irregulares, clandestinas em áreas urbanas, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE BONITO**, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EDIFICADAS EM ÁREAS URBANAS

Capítulo I
Da regularização

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder 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;
- c) Construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal;
- 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, sendo que para emissão do habite-se a edificação deverá atender as diretrizes de vistoria.

§ 2º. Os interessados em promover a regularização de suas obras deverão providenciar o protocolo do requerimento de que tratam os artigos 5º e 6º desta Lei.

Art. 2º São passíveis de regularização, somente as construções concluídas e obras em processo de finalização, anteriores a data de publicação dessa lei, que tenham sido construídas sem projeto aprovado e/ou que apresentem irregularidades de acordo com as legislações municipais vigentes, nos seguintes parâmetros:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

§ 1º. 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) Percentual de área de permeabilidade do solo;
- f) Área da superfície para abertura destinada a iluminação e ventilação;
- g) Vagas de estacionamento de veículos.

§ 2º. 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, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental, quando for o caso, e nesta norma, sendo que, caso haja necessidade, o órgão público poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

§ 3º. 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 na vistoria de habite-se.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as construções que:

- I. Estejam invadindo logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;
- II. Estejam erigidas em faixas não edificáveis junto a rios, lagos, córregos, protegidos pela legislação em vigor, em especial a Lei Federal nº 6.766, de 1979, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão e dentro de faixas de domínio das rodovias;
- III. Interfiram na mobilidade ou acessibilidade das áreas públicas ou em propriedades vizinhas, salvo com manifestação expressa destes;
- IV. Estejam em situação de risco comprovado;
- V. Não observem as restrições convencionais de loteamentos aprovados pelo município;
- 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.

Art. 4º Somente serão analisadas as obras irregulares, clandestinas, reformas, ampliações e obras em processo de finalização que, por suas características construtivas,



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

apresentarem segurança em sua estrutura e condições de habitabilidade, atestadas através de laudo técnico emitido e assinado por profissional técnico habilitado.

Art. 5º 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, solicitado pelo interessado;
- 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 de no mínimo 3 (três) meses ininterruptos a época, ou outros documentos pertinentes;
- IV. Comprovante de inexistência de débitos de qualquer natureza sobre o imóvel;
- V. Dados das medidas e área do imóvel, tais como:
 - a) Cópia da matrícula atualizada do imóvel, com emissão não superior a 60 (sessenta) dias da emissão pelo Cartório de Registro da Comarca;
 - b) Termo de Averbação na matrícula do imóvel, se for o caso;
- VI. Cópia dos documentos pessoais do proprietário e/ou procurador, quando houver;
- VII. Projeto Arquitetônico conforme "modelo simplificado do município" em no mínimo 03 (três) vias, contendo:
 - a) Carimbo conforme modelo "Padrão PMB" (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 sem escala, com medidas do imóvel e amarrações conforme matrícula do imóvel, devidamente cotadas e legíveis); Quadro resumo de áreas e demonstrativos dos índices urbanísticos; Local de assinatura dos Proprietários; Local de assinatura dos Profissionais; Local para carimbo de aprovação no modelo "Padrão PMB" e despachos da Prefeitura Municipal;
 - b) Desenho da Implantação da construção no imóvel urbano, de todos os pavimentos, em escala compatível à leitura das cotas, locando e denominando com exatidão as vias públicas para as quais dão acesso, cotando os contornos da construção de forma que seja possível o cálculo de área por meio deste, e, também identificar e descrever as áreas a regularizar, áreas permeáveis (ex: calçadas) e áreas impermeáveis;
 - c) Laudo Técnico, em perfeita correlação de dados apresentados no carimbo e peças gráficas, conforme modelo "Padrão PMB" da Prefeitura, informando as condições da edificação;
 - d) Anotação, registro ou termo de responsabilidade técnica – ART/RRT/TRT referente à regularização da obra e/ou levantamento arquitetônico, vistoria e laudo técnico;
 - e) Comprovações das edificações por meio de 04 (quatro) fotos recentes do imóvel, sendo (02) duas do imóvel (fachada frontal e posterior) e 02 (duas) do seu entorno, demonstrando e identificando claramente as condições da edificação e do seu entorno, apresentando imagens do passeio público, mobiliário urbano instalado, postes, placas, lixeiras,



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

pontos de ônibus, arborização, etc. As fotos da edificação devem ser coloridas, comprovando as condições reais do imóvel na data de protocolo do pedido de regularização;

f) Para edificações comerciais, de serviços, industriais e institucionais o requerente deverá apresentar o Certificado de Prevenção de Combate contra Incêndio e Pânico emitido pelo Corpo de Bombeiro Militar do Estado de Mato Grosso do Sul, para casos exigíveis, definidos por aquele órgão.

§ 1º. Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 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 do Município, bem como apresentar Certidão Negativa de débitos municipais (ISS) ou certidão positiva com efeito negativo de ônus reais dos profissionais envolvidos no processo de regularização.

§ 3º. O órgão público não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento 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 documentos 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. 6º Os processos e as notificações para regularização de edificação em andamento na Secretaria Municipal de Obras 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 5º. desta Lei.

Art. 7º Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei, deverá constar no carimbo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA", conforme Lei Complementar nº (...)"

Art. 8º 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



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

Art. 9º A regularização de que trata esta Lei, para os imóveis construídos a menos de 05 (cinco) anos que não se enquadram no período prescricional previsto no artigo 156, inciso V do CTN, serão beneficiados com a redução do seguintes impostos e taxas:

- I. Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN;
- II. Taxa de Exame de Projeto;
- III. Taxa de Fiscalização de Obras; e
- IV. Taxas de expedição de Alvará e Habite-se.

Art. 10. A redução dos impostos e taxas que trata o Artigo 10 desta lei, será concedida atendendo as condições dos prazos e percentuais estabelecidos nas seguintes condições:

- I. Redução de 50% para os proprietários que aderirem até 30 de dezembro de 2022.
- II. Redução de 25% para os proprietários que aderirem até 30 de dezembro de 2023.

Art. 11. Para a regularização de que trata esta Lei, para os imóveis construídos a mais de 05 (cinco) anos, considerados prescritos conforme artigo 156, inciso V do CTN ou mesmo aqueles decaídos ao direito de o poder público constituir o crédito tributário, conforme dispõe o artigo 173 do Código Tributário Nacional – CTN, será devida a Taxa de Regularização de Obras.

Parágrafo único. A Taxa de Regularização de Obras tem como fato gerador o desempenho, pelo órgão competente, nos limites da Lei aplicável à atividade dos serviços públicos, utilização de materiais de expedientes e fiscalização exercida sobre a execução de obra particular, no que diz respeito à construção e à reforma de edificação e à execução de loteamento de terreno, o zoneamento urbano, em observância às normas municipais de obras, de edificações e de posturas.

Art. 12. A Taxa de Regularização que trata esta Lei, será incidente atendendo as condições relativo ao tamanho dos imóveis, nas seguintes condições:

- I. Imóveis de até 100 m², taxa de regularização de R\$ 100,00 (cem reais);
- II. Imóveis de 101 m² a 300 m², taxa de regularização de R\$ 200,00 (duzentos reais);
- III. Imóveis de 301 m² a 500 m², taxa de regularização de R\$ 300,00 (trezentos reais);
- IV. Imóveis de 501 m² 1.000 m², taxa de regularização de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);
- V. Imóveis de 1.000 m² acima, taxa de regularização de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

§ 1º. Os processos de regularização em andamento com débitos tributários já lançados e pagos não terão os benefícios previstos nesta lei.

§ 2º. O recolhimento de que trata este artigo dispensa a aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

§ 3º. Os débitos dispostos neste capítulo não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente conforme o INPC – Índice Nacional de Preços ao Contribuinte, 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. 13. Para os casos previstos no artigo 12 desta lei, o interessado deverá apresentar os documentos comprobatórios, conforme segue:

I. Edificações com metragem inferior a 70 (setenta) metros: cópia do Boletim Cadastral (BIC) ou outro similar, emitido pelo órgão público responsável pelo Cadastro Imobiliário, em nome do requerente e documentação exigida de que tratam o artigo 5º desta Lei.

II. Demais edificações: cópia do carnê de lançamento do IPTU, 03 (três), comprovantes de energia ou água, referente ao exercício de 2016 ou de exercícios anteriores, Boletim Cadastral (BIC) ou outro similar, emitido pelo órgão público responsável pelo Cadastro Imobiliário ou outro documento emitido pelo Poder Público que comprova com exatidão a data de início e término da edificação.

Art. 14. As eventuais diferenças relativas aos impostos e taxas, 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.

Capítulo III
Do prazo para regularização

Art. 15. A Secretaria Municipal de Obras 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 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 na legislação municipal, 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 de que tratam esta Lei.

Art. 18. As cartas de Habite-se das edificações que forem regularizadas serão emitidas mediante vistoria de funcionário do órgão responsável designado pela Secretaria Municipal de



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

Obras, acompanhado do Fiscal de obras designado pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças, que verificará o conteúdo gráfico apresentado no projeto arquitetônico aprovado, conforme modelo "Padrão PMB".

TÍTULO II
DO PROGRAMA DE VALORIZAÇÃO AO CONTRIBUINTE

Capítulo I
Da Valorização

Art. 19. Fica instituído o Programa De Valorização ao Contribuinte, com o objetivo de valorizar o contribuinte que, por 4 (quatro) anos consecutivos, realizaram a quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, dentro do prazo previsto no carnê de lançamento e que não possuem nenhum débito inscrito em dívida ativa.

Art. 20. O Programa Programa De Valorização ao Contribuinte, visa premiar com bônus de desconto, o contribuinte inscrito no Cadastro Imobiliário que pagar, à vista ou de forma parcelada o seu IPTU até o final de cada ano, a partir da publicação desta lei, concedendo ao contribuinte adimplente:

I - 2,5% (dois e meio por cento) ao ano, até o limite de 10% (dez por cento) ao contribuinte que quitar a vista o seu IPTU até o final de cada ano;

II - 1,25% (um virgula vinte e cinco por cento) ao ano, até o limite de 5% (cinco por cento) ao contribuinte que quitar parcelado o seu IPTU até o final de cada ano.

§ 1º - O percentual até o limite será utilizado para o pagamento em cota única do IPTU do ano imediatamente seguinte àquele em que completar 4 (quatro) anos consecutivos de quitação dos tributos lançados no Cadastro Imobiliário.

§ 2º - Se o contribuinte intercalar pagamento à vista e parcelado, a cada exercício, será considerado para efeito de utilização do bônus o percentual limite previsto no inciso II deste artigo.

§ 3º - O não pagamento dos tributos, mencionados neste artigo, de um determinado ano, antes de completar os 4 (quatro) anos consecutivos, acarretará a perda do bônus acumulado, podendo ser reiniciada a contagem do bônus a partir da nova adimplência do contribuinte.

§ 4º - Concedido o bônus, inicia-se nova contagem a partir do ano em que foi concedido o desconto do lançamento do IPTU, desde que cumpridas as exigências previstas no caput deste artigo.

§ 5º - Em nenhuma hipótese o bônus será transferido para outra inscrição imobiliária ou convertido em espécie para pagamento ao contribuinte, posto que o mesmo somente será concedido através de desconto no lançamento do IPTU.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

Art. 21. A adesão à forma excepcional de pagamento criada pelo Programa De Valorização ao Contribuinte -PVC sujeita a pessoa física ou jurídica a:

- I - Confissão irrevogável e irretroatável do débito quitado;
- II - Aceitação plena e irretroatável de todas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar;
- III - Desistência do processo administrativo de impugnação do crédito tributário, ainda que se encontre em grau de recurso; e
- IV - Desistência de ação judicial contra o município que tenha por objeto o questionamento do crédito tributário, hipótese em que será de sua responsabilidade o pagamento das custas respectivas e dos honorários do seu advogado.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos III e IV deste artigo, deverá ser juntada ao requerimento a cópia do pedido de desistência do processo administrativo ou da ação judicial com comprovante do pagamento das custas finais.

Art. 22. São requisitos indispensáveis à formalização do pedido de adesão:

- I - Requerimento assinado pelo devedor ou seu representante legal, com poderes especiais, nos termos da Lei, juntando-se o respectivo instrumento;
- II - Documento que permita identificar o responsável pela representação da empresa, no caso de débito relativo à pessoa jurídica;
- III - Cópia de documento de identidade e do CPF, no caso de débito relativo à pessoa física; e
- IV - Comprovante de residência.

Art. 23. Os benefícios concedidos por esta Lei Complementar não conferem qualquer direito à restituição ou compensação de importâncias já paga ou compensada, nem tampouco alcançam o crédito constituído no exercício em curso, nem o proveniente de retenção na fonte.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. O Poder Público deverá regulamentar, a qualquer tempo e no que couber, a funcionalidade desta lei.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.


JOSMAIL RODRIGUES
Prefeito Municipal