



# PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito

## PROJETO DE LEI Nº. 039/2025.

**SUMULA:** DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXISTENTES QUE NÃO ATENDEM OS REQUISITOS MÍNIMOS DA LEI Nº 339/2002, CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE APIACÁS-MT, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE APIACÁS, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a regularização de edificações residenciais e comerciais concluídas até a data de sua publicação, que não atendam aos requisitos mínimos exigidos pela Lei nº 339/2002 – Código de Obras do Município de Apiacás-MT.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se edificação concluída aquela que possua paredes com fechamento e cobertura executadas, garantindo condições de segurança, habitabilidade e salubridade até a data de entrada em vigor desta Lei.

Art. 2º As edificações poderão ser regularizadas conforme os seguintes critérios:

I – Recuo frontal mínimo para construções residenciais poderá ser de até 60 (sessenta) centímetros;

II – Aberturas em paredes situadas nas divisas laterais e de fundos serão permitidas a até 50 (cinquenta) centímetros da divisa;

III – Poços de iluminação e ventilação situados a mais de 1,5 metro da divisa serão aprovados, desde que possuam diâmetro livre de, no mínimo, 1,50 metro;

IV – Garagens, pergolados e coberturas que avancem até o limite frontal do terreno poderão ser regularizados, desde que ao menos uma de suas laterais permaneça aberta;

V – Cômodos internos sem aberturas para ventilação e iluminação natural poderão ser regularizados, desde que estejam livres de infiltrações, mofo ou quaisquer condições que representem risco à saúde ou à segurança dos ocupantes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito

---

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I – Ocupem logradouros, terrenos públicos ou faixas destinadas ao alargamento de vias públicas;

II – Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações ou sob linhas de transmissão de energia de alta tensão;

III – Estejam localizadas em loteamentos particulares ainda não regularizados ou que não possuam documento hábil para comprovação da propriedade ou posse de boa-fé.

Art. 5º O pedido de regularização deverá ser protocolado junto ao Departamento Municipal de Tributos, acompanhado de projeto elaborado por profissional devidamente registrado em seu conselho de classe, com cadastro ativo e regularmente inscrito junto à Prefeitura de Apiacás-MT.

Parágrafo único. O interessado deverá anexar todos os documentos relacionados à construção, para comprovar que a edificação foi concluída até a publicação desta Lei, observando o prazo máximo de sua vigência.

Art. 6º A aprovação do projeto de regularização estará condicionada:

I – Ao pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) incidente sobre a nota fiscal de prestação de serviços do responsável técnico;

II – Ao pagamento da taxa de análise de projeto junto ao Departamento de Tributos.

Art. 7º Os casos omissos nesta Lei poderão ser avaliados pela equipe técnica do Departamento de Engenharia da Prefeitura, podendo ser objeto de regulamentação específica por meio de decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 8º A regularização será restrita às edificações concluídas até a data da publicação desta Lei, mediante comprovação através dos seguintes meios:

I – Análise de imagens de satélite;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS**

Gabinete do Prefeito

---

- II – Histórico de consumo de água ou energia elétrica;
- III – Notas fiscais de aquisição de materiais de construção;
- IV – Contrato de compra e venda ou posse;
- V – Certidão atualizada da matrícula do imóvel, quando existente.

§1º O requerente deverá assinar declaração de autenticidade das informações prestadas, isentando o Município de responsabilidade sobre eventuais informações omitidas.

Art. 9º Esta Lei terá validade de 12 (doze) meses a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogada por igual período mediante ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 11º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Apiacás MT, 05 de maio de 2025.

  
**JULIO CESAR DOS SANTOS**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS**

Gabinete do Prefeito

---

## **JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº. 039/2025.**

O presente Projeto de Lei tem como objetivo viabilizar a regularização de edificações residenciais e comerciais já concluídas no Município de Apiacás-MT, que, por diversas razões, não atenderam integralmente aos requisitos estabelecidos pela Lei nº 339/2002 – Código de Obras Municipal.

Verifica-se, na prática, que muitas edificações foram construídas sem o devido licenciamento ou em desacordo com exigências técnicas mínimas, como afastamentos de divisas, ventilação de cômodos internos, recuos obrigatórios e padrão construtivo.

Essas situações decorrem, muitas vezes, não da má-fé dos proprietários, mas de fatores como falta de informação, limitações econômicas, ausência de fiscalização eficiente à época da construção ou evolução dos usos e costumes urbanos.

Sem a possibilidade de regularização, essas construções permanecem à margem da formalidade legal, limitando o exercício pleno do direito de propriedade, impossibilitando averbações de imóveis, contratações de financiamento, transferências de titularidade, e inviabilizando a arrecadação de receitas para o Município, como o IPTU ajustado e taxas de funcionamento de atividades econômicas.

A regularização ora proposta, com critérios claros e rígidos, assegura a observância das condições mínimas de segurança, salubridade e habitabilidade, resguardando o interesse coletivo e o ordenamento urbano, sem, contudo, causar prejuízo ou risco à coletividade. A proposta também respeita as limitações ambientais e as áreas públicas, vedando expressamente a regularização de imóveis que invadam logradouros, áreas de preservação ou loteamentos irregulares.

Além disso, estabelece um prazo certo para o exercício do direito de regularização — de 12 (doze) meses, prorrogável uma única vez por igual período, com exigência de comprovação da data da conclusão da obra, mediante



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS**

Gabinete do Prefeito

---

documentos confiáveis como imagens de satélite, histórico de consumo, notas fiscais e certidões.

Importante salientar que a iniciativa, ao regulamentar a regularização, não anistia construções futuras nem afasta a necessidade de que futuras edificações sejam executadas estritamente em conformidade com a legislação vigente.

Em suma, o Projeto de Lei propõe uma solução equilibrada, que concilia a regularização de situações consolidadas com a preservação dos padrões urbanísticos do Município de Apiacás-MT, fomentando a segurança jurídica, a valorização imobiliária e o incremento da arrecadação tributária, em benefício de toda a coletividade.

Assim, diante da relevância da matéria, solicita-se o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Apiacás MT, 05 de maio de 2025.

  
**JULIO CESAR DOS SANTOS**  
**PREFEITO MUNICIPAL**