

Lei Complementar n. 279, de 09 de dezembro de 2025.

“Concede anistia urbanística condicional às edificações cuja execução esteja em desacordo com o Plano Diretor do Município, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o Código de Posturas do Município de Ponta Porã e dá outras providências.”

Autor: Poder Executivo

O Prefeito Municipal de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, notadamente a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art 1º. *Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder, mediante anistia, a regularização de edificações clandestinas ou irregulares edificadas em desacordo com Plano Diretor, a Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano e/ou Código de Posturas do Município de Ponta Porã, desde que:*

- I.** *não esteja localizada em áreas de risco geotécnico ou ambiental;*
- II.** *não esteja inserida em faixas de domínio de rodovias, ferrovias, cursos d'água, rede de energia elétrica, áreas de preservação permanente ou de proteção de mananciais;*
- III.** *não comprometa a segurança estrutural, a salubridade e a acessibilidade;*
- IV.** *não seja objeto de ação judicial que determine sua demolição;*
- V.** *não avance sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;*
- VI.** *não possua fossa séptica e/ou sumidouro executado no passeio público;*
- VII.** *não faça lançamento de águas servidas e/ou pluviais nos imóveis lindeiros ou no logradouro público;*
- VIII.** *tenha acesso a logradouro público;*
- IX.** *esteja edificada em um só lote, desde que a área e testada mínimas tenha 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 5m (cinco metros), respectivamente;*
- X.** *a atividade existente esteja em satisfação às exigências do Corpo de Bombeiros Militar e/ou Vigilância Sanitária, quando exigido pela legislação específica;*

XI. *possua calçada em frente ao imóvel, sem desnível ou degrau, quando localizado em via pavimentada.*

§ 1º. *Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a usos permitidos para a zona urbana do imóvel, descritos na Lei Complementar nº. 208, de 07 de julho de 2.021 (Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ponta Porã).*

§ 2º. *Poderá ser regularizada mais de uma edificação no mesmo lote, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei.*

§3º. *Os imóveis que não possuírem calçada junto ao logradouro deverão executá-la, em conformidade com a NBR 9050.*

§4º. *Considera-se obra iniciada para fins desta Lei, aquela que apresente quaisquer elementos estruturais essenciais construídos no local, como fundações, paredes ou cobertura.*

Art 2º. *Para efeitos desta Lei, consideram-se:*

- I.** *Certidão de Regularização de Edificação Existente: documento expedido pelo Poder Executivo Municipal certificando a legalidade da edificação junto à municipalidade;*
- II.** *condições de habitabilidade: referem-se aos fatores que tornam um imóvel adequado para ocupação e bem-estar humano, incluindo salubridade, segurança de uso e estabilidade;*
- III.** *edificação irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo poder executivo municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;*
- IV.** *edificação clandestina: aquela executada sem licença do poder executivo municipal;*
- V.** *regularização de construção: procedimento administrativo que visa legalizar a construção irregular ou clandestina;*
- VI.** *risco geotécnico: possibilidade de ocorrer eventos relacionados às condições do solo e rochas e os potenciais impactos negativos sobre estruturas, pessoas e o meio ambiente.*

Art 3º. *Somente farão jus aos efeitos desta Lei, as edificações que tenham sido iniciadas até o dia 31 de dezembro de 2025, devendo o interessado apresentar para comprovação, no mínimo, 1 (um) dos documentos abaixo:*

- I.** *comprovante de ligação e fornecimento de água;*
- II.** *comprovante de ligação e fornecimento de energia elétrica;*
- III.** *lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel em questão, que indique a existência da edificação;*
- IV.** *notificação ou auto de infração lavrado pela Prefeitura Municipal de Ponta Porã ou outro órgão público;*
- V.** *imagens de satélite do Google, demonstrando a edificação em questão;*

Art 4º. *São passíveis de regularização apenas as edificações que tenham infringido um ou mais dos seguintes parâmetros urbanísticos:*

- I.** *recuos;*
- II.** *coeficiente de aproveitamento básico;*
- III.** *taxa de ocupação máxima;*
- IV.** *taxa de permeabilidade mínima;*
- V.** *área e/ou testada mínima do lote;*
- VI.** *exigência de vagas de estacionamento.*

§ 1º. *Para a regularização de edificação construída a mais de 1 (um) ano e dia, será desconsiderada a exigência de afastamento de aberturas de janelas, eirados, terraços ou varandas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote com terceiros, por preclusão do direito de ação, conforme mandamento do art. 1.302, devendo eventuais controvérsias vinculadas ao art. 1.301, ambos do Código Civil serem dirimidas entre os próprios confrontantes.*

§ 2º. *Existindo ações judiciais relacionadas ao imóvel que envolva direito de vizinhança, o pedido de regularização será indeferido e arquivado.*

Art 5º. *Não há impedimento para a regularização de edificações simultaneamente ao desdobro de lote, desde que:*

- I.** *todas as edificações estejam totalmente iniciadas;*
- II.** *as construções sejam independentes e autossuficientes em cada parte do lote a ser desdobrado;*
- III.** *a área e testada mínima de cada lote resultante seja de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente.*

Art 6º. Para atendimento dos benefícios desta Lei, o proprietário e o profissional habilitado deverão atestar que a edificação possuirá condições de habitabilidade até que esteja concluída, sob pena de incorrer em crime de falsidade ideológica, previsto no art. 299 do Código Penal.

Art 7º. Para promover a regularização é necessário a abertura de protocolo através da Plataforma (<https://sadpro.pontapora.ms.gov.br/pmpp/>), anexando os seguintes documentos:

- I. requerimento específico devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II. cópia simples do RG e do CPF;
- III. procuração específica com firma reconhecida, se for o caso;
- IV. tratando-se de pessoa jurídica, comprovante de inscrição no CNPJ e contrato social;
- V. certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa de tributos municipais;
- VI. documento que comprove a titularidade do imóvel e a matrícula e ou transcrição atualizada (nos últimos 30 dias) do cartório de registro de imóveis;
- VII. declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;
- VIII. laudo técnico atestando as condições de habitabilidade do imóvel, assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e o proprietário;
- IX. projeto simplificado ou completo, conforme o caso, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) ou representante legal, e por profissional legalmente habilitado;
- X. prova de responsabilidade técnica pelo projeto, ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
- XI. relatório fotográfico com 08 (oito) fotos 10x15 de ângulos externos da construção, ou mais, se necessária, devendo uma delas ser de fachada, obrigatoriamente assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e proprietário;
- XII. notificação ou autuação emitida pela fiscalização municipal, quando houver;

Parágrafo único. *Havendo dúvida quanto ao tempo da edificação, nos casos de irregularidade do imóvel que envolva aberturas próximas à divisa, a administração pública municipal poderá solicitar complementarmente, conforme o caso:*

- I.** *declaração do proprietário do imóvel prejudicado, com firma reconhecida em cartório e respectiva matrícula atualizada do imóvel para comprovar a titularidade;*
- II.** *certidão de distribuição cível em geral;*
- III.** *certidão de Objeto e Pé de ações judiciais que envolvam confrontantes.*

Art 8º. *As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de “exigência” para que o interessado tome as providências cabíveis.*

Art 9º. *O processo será arquivado, com a perda do direito à anistia, se não houver manifestação do interessado por escrito ou em caso de não atendimento das correções, com ou sem prorrogação, após 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação ou da ciência da primeira “exigência”, exceto quando o deferimento do pedido depender de anuência de outros órgãos, desde que plenamente justificado com a apresentação do protocolo do pedido, requerido antes do vencimento dos 180 (cento e oitenta) dias.*

Parágrafo único. *Em quaisquer das condições acima, o prazo máximo para aprovação do processo não poderá exceder a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a partir contados da publicação ou da ciência da primeira “exigência”, sendo de pleno indeferido quando exceder a esse prazo.*

Art 10. *Nos casos em que exista risco para a segurança, o Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir maior estabilidade, segurança, higiene, salubridade, acessibilidade e conformidade do uso, até que a obra esteja concluída e em condições de vistoria final da fiscalização.*

Art. 11. *A expedição da Certidão de Regularização de Edificação Existente ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.*

Art. 12. *Para fins da definição do valor da contrapartida, serão obedecidos os seguintes dispositivos:*

I. calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cf = UFPP * Ai * C$$

Onde:

- Cf: contrapartida financeira;
- UFPP: Unidade Fiscal do Município de Ponta Porã;
- Ait: Área Irregular Total, dada pelo somatório das porções da edificação que não atendem à legislação, conforme o artigo 4º desta Lei;
- C: parâmetro definido de acordo com a tabela abaixo:

Ait: Área Irregular Total (m ²)	C
Até 200 m ²	C=1
Acima de 200 m ²	C=1,5

- II. a Área Irregular (Ai) por recuo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação máxima e/ou taxa de permeabilidade mínima serão calculadas proporcionalmente a área do lote;
- III. a Área Irregular (Ai) decorrente de vaga de estacionamento será calculada proporcionalmente ao número de vagas (N) que o empreendimento não consegue atender, a área de cada vaga geral (2,4m*4,8m) e o Fator igual a 0,3, da seguinte forma: $Ai = N * (2,4 * 4,8) * 0,3$
- IV. para o cálculo do valor Ait, deve-se somar todas as áreas irregulares.

§1º A aprovação do projeto de regularização ficará condicionada ao pagamento da contrapartida financeira prevista nesta Lei e do Alvará de Construção por anistia e respectivo ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza).

§2º Os autos de infração e multas expedidos, decorrentes de processos administrativos por falta de licenciamento da respectiva edificação, ficará suspenso durante o processo de regularização que trata esta Lei.

§3º Para a finalização do processo de regularização deverá ser quitado o recolhimento de todos os tributos aplicáveis. Sendo que as multas decorrentes de processos administrativos por falta de licenciamento da respectiva edificação serão canceladas e o respectivo processo de infração arquivado.

§4º Ficam isentos e dispensados do pagamento da contrapartida, as edificações de propriedade da Administração Direta e Indireta do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Art. 13. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo Municipal visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor com animus domini, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.

Art. 14. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

Art. 15. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte e outros serviços públicos.

Art. 16. Deferido o processo, a administração pública municipal, mediante a comprovação do pagamento da contrapartida financeira, da tributação do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), expedirá o respectivo Alvará de Construção e Certidão de Regularização de Edificação Existente e inscreverá a edificação no Cadastro Técnico Imobiliário.

Art. 17. A presente Lei não isenta os empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Ambiental.

Art. 18. Fica fixada a data de 30 de dezembro de 2026 como limite para protocolo dos pedidos de regularização por anistia de que trata esta Lei, podendo ser prorrogado mediante decreto do Poder Executivo Municipal, se for o caso.

Art. 19. *Esta Lei entra em vigor a partir de 02 de janeiro de 2026 e será regulamentada, no que couber.*

Ponta Porã, MS, 09 de dezembro de 2025.

Eduardo Esgaib Campos

Prefeito Municipal