



Prefeitura Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ

Câmara Municipal de Castro - PR



PROTOCOLO GERAL 0000159
Data: 19/05/2017 Horário: 15:59

Legislativo -

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO/PGM

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 03/2017

CÂMARA MUNICIPAL

Secretaria

Protocolado Sob Nº 313

Em 19 de 05 de 20 17

As 15:05 hs. Ass: [Assinatura]

Súmula: Estabelece critérios e parâmetros especiais para **regularização simplificada de edificações** em uso construídas sem observâncias das Leis Complementares que disciplinam a matéria e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituída, no Município de Castro – PR, a regularização simplificada de edificações em uso, construídas em desconformidade com os parâmetros previstos na legislação específica, mediante atendimento de critérios e parâmetros construtivos especiais, nos zoneamentos determinados e com a devida contrapartida financeira, que incide sobre a área de utilização irregular considerada cumulativamente em relação a todos os pavimentos, quando houverem, conforme parâmetros estipulados no Anexo I desta lei.

Art. 2º A regularização poderá ser concedida para edificações ou ampliações residenciais e/ou comerciais, em lotes regulares quanto à sua localização, excluídas assim, as áreas de invasão; as áreas de reserva técnica, áreas não edificáveis confrontantes com rodovias estaduais e/ou federais e com rede ferroviária; áreas de preservação permanente; áreas destinadas a uso institucional, incluídas as previstas para arruamento e praças e em áreas que possuam outras restrições urbanísticas ou ambientais previstas em legislação específica.

PARÁGRAFO ÚNICO. Será permitida a regularização das edificações em loteamentos em fase de regularização fundiária, desde que os lotes já possuam as indicações fiscais individualizadas e fornecidas pela Superintendência de Tributação e Fiscalização.

Art. 3º Para obtenção dos benefícios previstos, o proprietário ou possuidor do imóvel a ser regularizado deverá comprovar a ocupação definitiva em obra residencial ou comercial construída até a data de 31 de dezembro de 2016.

§ 1º A existência e utilização da edificação de que trata o “caput” deste artigo, terá que ser comprovada, no mínimo, com um dos seguintes documentos:

I - Lançamento da obra no Cadastro Municipal – BCI – inclusive com recolhimento de IPTU;

II - processos de fiscalização - Notificação ou Autuação - cadastrados até à data limite



Prefeitura Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO/PGM

das construções em regularização;

III.- Faturas de consumo de água e/ou de energia elétrica em nome do proprietário ou possuidor, cônjuges destes ou de filhos que residam no imóvel;

IV - Recibos e/ou notas fiscais de materiais de construção e de serviços referentes à obra, em nome do proprietário ou possuidor; ART - Anotações de responsabilidade técnica da obra, que serão analisados pela SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Em casos específicos, mediante análise da SMDU, considerando a área do imóvel, a taxa de ocupação prevista no Anexo I poderá chegar a 100% (cem por cento).

§ 3º A flexibilização das condições e parâmetros da regularização dos imóveis de uso comunitário será referendado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento/CMD.

§ 4º São considerados prédios de uso comunitário, para fins da aplicação da regularização: aqueles que se destinam a atividades de assistência social, de ensino, de culto religioso, de cultura e lazer.

§ 5º Excetuam-se dos benefícios previstos, a regularização de construções em imóveis de uso comunitário, relacionados à saúde e à educação, quando houver legislação específica.

Art. 4º Os empreendimentos sujeitos a estudo de impacto deverão ser submetidos à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento/CMD, ouvidos os órgãos afins, conforme legislação específica.

Art. 5º Os recursos arrecadados em decorrência de regularização efetivada a partir do pagamento de contrapartida financeira deverão ser empregados em projetos de infraestrutura e habitação.

Art. 6º Os pedidos de regularização especial de obra terão que ser protocolados junto ao Protocolo Geral do Município/Prefeitura e encaminhados diretamente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, indicados como: “REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA DE OBRA FORA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS REGULARES” - Lei nº...../2017, mediante atendimento de critérios e parâmetros construtivos especiais.

PARÁGRAFO ÚNICO. O processo de regularização de obra deverá ser instruído obrigatoriamente com os seguintes documentos:

- 1.- Documentos pessoais do Requerente (CPF; RG; comprovante de residência) ;
- 2.- ART da obra;



Prefeitura Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO/PGM

- 3.- Mapa e memorial descritivo do lote com a localização e medida da obra como se encontra na ocasião do pedido, com a respectiva ART;
- 4.- Matrícula ou Transcrição atualizada do imóvel, quando houver;
- 5.- Autorização do proprietário para construir, com firma reconhecida;
- 6.- Escritura ou Contrato Registrado de compra e venda do imóvel;
- 7.- Documentos como indicado no Art. 3º desta lei.

Art. 7º. As edificações que não se enquadrarem nas condições e parâmetros desta lei, bem como não cumprirem os prazos especificados para regularização ficam passíveis de fiscalização e demais penalidades previstas na legislação em vigor, inclusive com demolição da obra.

Art. 8º. A presente lei será aplicada na análise de processos de regularização especial de obras protocolados até 12 (doze) meses contados de sua publicação, impreterivelmente.

PARÁGRAFO ÚNICO. O prazo de que trata este artigo não se aplica a lotes em processo de regularização fundiária perante entes públicos.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas disposições em contrário

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO - PR, em 12 de maio de 2017.


MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

ZONAMENTO	PARÂMETROS BÁSICOS DA LEI DE ZONEAMENTO				PARÂMETROS MÁXIMOS ATRAVÉS DE CONTRAPARTIDA FINANCEIRA				VALORES REFERÊNCIA = UFM (1)		
	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEIT.	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEIT.	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	
ÁREA 01 CONFORME MAPA, SENDO: - ZUQ-1 - ZEIS - ZEU	70%	2,0 1,5 1,0	4 m	1,5m (2)	85% (3)	2,5 2,0 1,5	0	< 1,5m (4)	1,5 UFM/m ²	3 UFM/m ²	
	ÁREA 02 CONFORME MAPA, SENDO: - ZUQ-1 - ZUQ-2 - ZUQ-3	70%	2,0 2,0 3,0	4 m	1,5m (2)	85% (3)	3,5	0	< 1,5m (4)	2 UFM/m ²	4 UFM/m ²
		ÁREA 03 CONFORME MAPA, SENDO: - ZUQ-3 - ZUD-1 - ZUD-2	70% 80% 80%	3,0 1,5 3,0	4 m	1,5m (2)	85% (3)	3,5 2,0 3,5	0	< 1,5m (4)	3 UFM/m ²

TAXA DE PERMEABILIDADE: Para todos os zoneamentos contemplados acima, será admitida taxa de permeabilidade mínima de 10%. Serão admitidas regularizações de áreas permeáveis menores que o mínimo, desde que seja apresentada uma medida mitigadora aprovada pela SMDU. Nos casos onde não houver aplicabilidade de uma medida mitigadora, será admitido o pagamento de contrapartida financeira, no valor de 2 UFM/m² para imóveis de uso residencial e 3 UFM/m² para imóveis de uso comercial.

- 1 - UFM = Unidade Fiscal Municipal, reajustado anualmente, com valor atual de R\$ 51,06 para o ano de 2017, conforme Decreto n°109/2017.
 - 2 - Os recuos laterais e de fundos devem ser de 1,5m onde houver janelas, admitida a construção no alinhamento lateral ou de fundos nas paredes sem aberturas.
 - 3 - Para terrenos até 200m² a taxa de ocupação pode chegar a 90%.
 - 4 - Nas paredes onde houver janelas, deverá ser apresentada anuência do(s) vizinho(s) para recuos menores que 1,5m.
- OBS.: NAS RUAS INDICADAS COMO EIXO DE OCUPAÇÃO INTENSIVO 1 E 2, SERÃO APLICADOS OS VALORES DE REFERÊNCIA DE ÁREA 03 PARA USO COMERCIAL.



Prefeitura Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO/PGM

6

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR que “ Estabelece critérios e parâmetros especiais para regularização simplificada de edificações em uso construídas sem observâncias das leis complementares que disciplinam a matéria e dá outras providências”

O presente Projeto de Lei Complementar visa criar parâmetros diferenciados para a regularização de áreas construídas e em uso, que não alcançam as determinações previstas nas leis de uso e ocupação do solo e as posturas municipais, permitindo a regularização de construções efetivadas até 31 de dezembro de 2016 e protocoladas até 12 (doze) meses a partir de publicação da lei.

Estas limitações em relação ao período de construção das obras e prazo de requerimento oportuniza a imediata correção, mas não tem caráter permanente, uma vez que a obrigatoriedade é de seguir os parâmetros das leis complementares que são diretamente decorrentes do Plano Diretor.

Estas edificações de uso consolidado mas em situação irregular passam a ser averbadas nos registros imobiliários, garantindo a legitimidade da construção, especialmente para a população de baixa renda, e serão incluídas no cadastro imobiliário do Município, com a conseqüente incidência de IPTU e aumento da arrecadação da Fazenda Municipal, considerando que é elevado o número de construções irregulares, que passarão, concedido o Alvará de Construção e Habite-se/Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra(CVCO), regulares para todas as situações, inclusive de financiamentos junto ao sistema habitacional.

Quando não houver a regularização destas obras beneficiando-se da lei nova, serão aplicadas as normas gerais das leis vigentes.

Pode-se observar que o cálculo da contrapartida financeira especial tem nova fórmula de calculo simplificado, e os valores incidirão sobre todos os pavimentos que



Prefeitura Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO/PGM

integrarem a obra a ser regularizada e terão a destinação como indicado.

Com o exposto, justifica-se o presente projeto de lei.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO-PR, em 12 de maio de 2017.


MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL