



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município / PGM

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 /2024

SÚMULA: Dispõe sobre a Regularização Simplificada de Edificações em uso, construídas sem observâncias das Leis Complementares que disciplinam a matéria, e dá outras providências.

Art. 1º. A regularização simplificada de edificações em uso, construídas em desconformidade com os parâmetros previstos na legislação específica, instituída pela Lei Complementar nº 67/2018, passa a reger-se pelas disposições desta Lei.

Parágrafo único. Os processos de regularização simplificada serão acatados mediante atendimento a critérios e parâmetros construtivos especiais estipulados no Anexo Único desta Lei, 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 houver.

Art. 2º. A regularização poderá ser concedida para edificações ou ampliações residenciais e/ou comerciais, em lotes regulares quanto à sua localização, excluídas assim:

- I. áreas de invasão;
- II. áreas de reserva técnica;
- III. áreas não edificáveis confrontantes com rodovias estaduais e/ou federais e com rede ferroviária;
- IV. áreas de preservação permanente;
- V. áreas destinadas a uso institucional, bem como as previstas para arruamento e praças;





Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município / PGM

§ 3º. São considerados prédios de uso comunitário, para fins da aplicação da regularização, aqueles que se destinam a atividades de assistência social, ensino, culto, cultura ou lazer.

§ 4º. Excetua-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. Para regularização das edificações que exija a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deverá ser emitido parecer de análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento (CMD), bem como dos demais órgãos afins, conforme legislação específica.

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

Parágrafo Único. Os valores poderão ser parcelados em até 10 (dez) vezes, com o pagamento da primeira parcela no ato da adesão ao parcelamento, e cada parcela não poderá ser inferior ao equivalente a 4 (quatro) Unidades Fiscais do Município (UFM).

Art. 6º. Os pedidos de regularização serão protocolados no Protocolo Geral do Município e encaminhados diretamente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), indicados como “regularização simplificada de obra fora de parâmetros urbanísticos regulares”.

Parágrafo Único. O processo de regularização de obra deverá ser instruído obrigatoriamente com os seguintes documentos:

- I. documentos pessoais do Requerente (CPF; RG; comprovante de residência);





Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município / PGM

- II. ART da obra;
- III. projeto arquitetônico completo conforme padrão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – quadro estatístico;
- IV. matrícula ou transcrição atualizada do imóvel, quando houver;
- V. autorização do proprietário para construir, com firma reconhecida, quando for o caso;
- VI. escritura ou contrato registrado de compra e venda do imóvel;
- VII. um dos documentos indicados no art. 3º desta Lei.

Art. 7º. As edificações que não se enquadrarem nas condições e parâmetros desta lei ou não cumprirem os prazos especificados para regularização são 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 48 (quarenta e oito) meses contados de sua publicação, quando perderá sua eficácia.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 19 de agosto de 2024.



Assinado eletronicamente por:
MIGUEL ZAHDÍ
NETO:***625659**
Matrícula: 239810
19/08/2024 16:13:13



ANEXO ÚNICO

ZONEAMENTO	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	RECUO LATERAIS	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAIS	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL
ÁREA 01 CONFORME MAPA, SENDO: -ZUQ 1 -ZEIS -ZEU	70%	2,0 1,5 1,0	4 m	1,5 m (2)	85% (3)	2,5 2,0 1,5	0	<1,5M (4)	0	<1,5M (4)	0,5 UFM/m2	1,5 UFM/m2
ÁREA 02 CONFORME MAPA, SENDO - ZUQ 1 - ZUQ 2 - ZUQ 3	70%	2,0 2,0 3,0	4 m	1,5 m (2)	85% (3)	3,5	0	<1,5M (4)	0	<1,5M (4)	2 UFM/m2	4 UFM/m2
ÁREA 03 CONFORME MAPA, SENDO: - ZUQ 3 - ZUD 1 - ZUD 2	70% 80% 80%	3,0 1,5 3,0	4 m	1,5 m (2)	85% (3)	3,5 2,0 3,5	0	<1,5M (4)	0	<1,5M (4)	3 UFM/m2	5UFM/m2

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 UFP/m2 para imóveis de uso comercial.

- 1 – UFM = Unidade Fiscal Municipal, reajustado anualmente.
 - 2 – Os recuos laterais e de fundos devem ser de 1,5 m onde houver janelas, admitidas a construção no alinhamento lateral ou de fundos nas paredes sem aberturas.
 - 3 – Para terrenos até 200 m2 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.
 - 5- O Jardim Alvorada será considerado como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.
 - 6 – Imóveis provenientes do programa Habitacional de Interesse Social do Jardim Bailly serão abrangidos pelo zoneamento da Área 01.
- 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

JUSTIFICATIVA

“AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ONDE A REGULARIZAÇÃO SIMPLIFICADA DE EDIFICAÇÕES EM USO CONSTRUÍDAS SEM OBSERVÂNCIAS DAS LEIS COMPLEMENTARES QUE DISCIPLINAM A MATÉRIA FICA REGIDA PELA PRESENTE LEI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Senhores Vereadores,

Com o presente Projeto de Lei, o Poder Executivo pretende regulamentar e ampliar o prazo para as regularizações simplificadas de edificações em uso, construídas em desconformidade com os parâmetros previstos na legislação.

Considerando que, ainda é expressivo o número de construções que não estão devidamente regularizadas, mesmo com todos os incentivos legais concedido por este município, é de muita importância que a regularização especial destas construções sejam efetivadas, pois, além do benefício à população, também estes imóveis passam a ser tributados gerando receitas à Fazenda Municipal, razão pela qual se busca a ampliação da vigência da legislação em questão por mais 4 (quatro) anos, mantendo-se o mesmo período de construção.

Ainda, no que se refere a regularizar, entende este executivo a necessidade de compilar as Lei anteriores referentes ao mesmo tema, fazendo a reunião dos textos legais com o objetivo de ordenar tal matéria, otimizando a sua aplicabilidade, que reverterá em facilidade de compreensão aos contribuintes e de aplicação a seus operadores, espera-se a sua aprovação na forma em que se apresenta.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 19 de agosto de 2024.



Assinado eletronicamente por:
MIGUEL ZAHDÍ NETO
Matrícula: 239810
19/08/2024 16:12:39
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-
Brasil.