



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 19, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2019**

Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e/ou irregulares na forma que especifica.

CLAUDIOMIRO QUADRI, Prefeito Municipal de Capitão Leônidas Marques, Estado do Paraná, faço Saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

## **LEI**

Art. 1º Fica o Município de Capitão Leônidas Marques, através do Chefe do Poder Executivo, autorizado a regularizar as edificações clandestinas e/ou irregulares iniciadas e/ou executadas anteriormente a data de 31 de outubro de 2019, as quais foram edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento Municipal, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 004/2018, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

§1º As características construtivas relativas às condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade de que trata este artigo, serão determinadas através de laudo técnico elaborado por profissional da área contratado pelo requerente, acompanhado da respectiva ART ou RRT, na forma do Anexo I desta Lei.

§2º Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

- I - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;
- II - construção clandestina: obra feita sem alvará de construção;
- III - construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Município.

Art. 2º São passíveis de regularização somente as edificações que apresentarem as seguintes irregularidades:

- I - recuos frontais;
- II - afastamentos laterais e fundos;
- III - taxa de ocupação;
- IV - número de vagas para garagem/estacionamento;
- V - gabarito;
- VI - índice de aproveitamento;
- VII - área de permeabilidade do terreno;
- VIII - edificações já averbadas em matrícula, sem especificação da área construída;
- IX - projeção de sacadas e pavimentos sobre o recuo e logradouro público.



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

§1º Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, com firma reconhecida, onde estes, seus herdeiros e/ou sucessores e futuros compradores não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer responsabilização futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

§2º Quando a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, pelo qual se compromete a demolir a parte edificada sobre o recuo e logradouro público, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que paga a contrapartida financeira correspondente para a regularização prevista nesta Lei Complementar.

§3º Nos casos de regularização em que a municipalidade entenda que poderá gerar grande impacto negativo urbanístico local, deverá encaminhar para análise da equipe técnica da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§4º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei Complementar, excetuados os núcleos urbanos informais passíveis de regularização por meio da Lei Federal 13.465/2017 e Lei Municipal 2.362/2018 (Reurb), as edificações que:

- a) apresentarem irregularidades não previstas no art. 2º desta Lei Complementar;
- b) estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;
- c) estejam localizados em faixas não edificáveis junto a lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, APP (Área de Preservação Permanente), bem como nas vias públicas municipais situadas em áreas de risco a critério da Defesa Civil;
- d) que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro;
- e) localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal;
- f) que possuam irregularidades causadas por usos desconformes com a Lei Municipal de Zoneamento e por desconformidade com a legislação federal e/ou estadual.

§5º Todas as obras irregulares que, por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante e/ou ofereçam risco aos imóveis e logradouros confrontantes, não serão e não poderão ser objeto de adequações ou ampliações.

Art. 3º A regularização das construções de que trata esta Lei Complementar dependerá, além de atender ao disposto na legislação federal, estadual e municipal, e aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras do Município de Capitão Leônidas Marques, da apresentação pelo proprietário ou cessionário do imóvel dos seguintes documentos:

I - requerimento do interessado;

II - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

III - fotos da edificação demonstrando os recuos e afastamento do imóvel, apontando as desconformidades com a lei de uso e ocupação desolo;

IV - comprovante de que a construção foi iniciada ou concluída anteriormente a 31 de outubro de 2019, podendo ser:

- a) comprovantes de luz e água, exceto do tipo provisória para os casos de obras em execução;
- b) contrato de locação;
- c) cadastro imobiliário;
- d) vistoria do Corpo de Bombeiros onde conste a área do imóvel, expedida em período anterior ao disposto na lei;
- e) contrato social de empresa;
- f) alvará de funcionamento.

V - Certidão junto ao Cartório de Registro de Imóveis ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a posse do imóvel sob o qual foi realizada a construção a ser regularizada;

VI - Certidão Negativa de Tributos Municipais relativa ao imóvel;

VII - projeto arquitetônico da edificação, constando:

- a) planta de situação;
- b) planta de locação constando, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote;
- c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d) dois (02) cortes, passando por locais que identifique toda a edificação;
- e) no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_/2019";
- f) para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá atender as Normas do Corpo de Bombeiros, relativo a aprovação de projetos de prevenção contra incêndio, exceto aquelas que se enquadram como baixa complexidade conforme Normas de Procedimento Técnico do Corpo de Bombeiros Militares do Paraná;
- g) quadro estatístico demonstrando claramente a área relativa a não conformidade com a Lei de Zoneamento Uso e Ocupação de Solo Municipal, conforme Anexo II desta Lei.

VIII - anuência da Sociedade Condominial, quando for o caso.

§1º Os meios de comprovação podem ser dispensados quando tal condição, a critério do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento e Controle da implementação do Plano Diretor, for de amplo conhecimento público.

§2º Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-los ou a prestar esclarecimentos no prazo de trinta (30) dias, sob pena de ser tornada nula a regularidade da edificação e aplicadas as sanções cabíveis, conforme previsto no Código de Obras do Município.

§3º Caso o interessado na regularização da obra já tenha protocolado pedido de licença para construir, deverá requerer, no Protocolo, a sua substituição por novo pedido em que conste o requerimento de regularização, além dos documentos indicados no art. 4º da presente Lei



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

Complementar e respectivo recibo de pagamento das taxas respectivas e o número do protocolo do processo a ser substituído.

Art. 4º A regularização da edificação:

I - não exige o responsável do atendimento as normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, a legislação ambiental em geral, e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando for o caso;

II - não exige o responsável a obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III - não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exige os proprietários de glebas parceladas ou respectivos responsáveis das obrigações decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 5º As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei Complementar que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico e/ou Taxa de Ocupação conforme estabelecidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo - Lei Complementar nº 006/2018, ou ainda, que não atendam os afastamentos mínimos estabelecidos, poderão obter sua regularização a título oneroso por meio de pagamento de Contrapartida Financeira, que será calculada da seguinte forma:

$$C = Vt \times (Atv - At)$$

Onde:

C = Contrapartida Financeira relativa à área a ser regularizada;

Vt = valor unitário do terreno em estudo definido pela Planta Valores, base de lançamento de IPTU;

Atv = área de terreno virtual necessária para atender Índice de Aproveitamento básico, Taxa de Ocupação e Afastamento, considerando sempre para o cálculo do Atv a projeção da medida necessária paralela a linha do terreno, não alterando a forma geométrica do mesmo;

At = área do terreno existente.

Parágrafo único. Será adotado para o cálculo da Contrapartida Financeira o maior valor de C apurado dentre os parâmetros estabelecidos no art. 2º, com exceção das vagas de garagem/estacionamento e gabarito que serão acrescidas ao C mensurado.

Art. 6º As construções que não atenderem o número mínimo de vagas de estacionamento/garagem, serão passíveis de regularização através de contrapartida financeira calculada como se segue:

$$Cv = N \times 12,5 \times Vt$$

Onde:

Cv = Contrapartida Financeira relativa a vagas de estacionamento/garagem;

Vt = valor unitário do terreno em estudo definido pela Planta Valores, base de lançamento de IPTU;

N = número de vagas necessárias.

Art. 7º Às construções que ultrapassem o número de pavimentos, a contrapartida financeira será de 3 (três) vezes o valor do metro quadrado (venal) por pavimento.



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

Art. 8º Os recursos provenientes das compensações instituídas pela presente Lei Complementar deverão ser aplicados obrigatoriamente em conta bancária específica e serão utilizados para melhoria da infraestrutura urbana, melhoria ambiental, política habitacional de interesse social, instrumentalização dos setores e capacitação dos servidores que trabalham com questões urbanísticas.

§1º O plano de aplicação dos recursos decorrentes das compensações será encaminhado pelo Poder Executivo e aprovado pelo Conselho Municipal de Regularização de Obras - CMRO, ora instituído, de acordo com a destinação prevista no caput deste artigo.

§2º O Conselho Municipal de Regularização de Obras - CMRO será regulamentado no que couber, e, indicado pelo Prefeito Municipal, com a seguinte formação:

I - 01 (um) membro da Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento e Controle da implementação do Plano Diretor de Capitão Leônidas Marques;

II - 01 (um) membro da Procuradoria Geral do Município - PGM;

III - 01 (um) membro da Secretaria da Fazenda.

Art. 9º O valor referente a contrapartida financeira poderá ser parcelado em até doze (12) parcelas mensais, obedecida as previsões legais quanto a reajuste, juros e multas e com valor mínimo de parcela de 01 (UMA) do UFM (Unidade Fiscal Municipal) para pessoa física e 02 (DUAS) UFM's para pessoa jurídica.

§1º O parcelamento não impede o fornecimento do alvará e do habite-se.

§2º Em caso de inadimplemento parcial do parcelamento realizado nos termos desta Lei Complementar, o saldo devedor deverá ser inscrito em dívida ativa.

Art.10 As edificações que atenderam à legislação vigente à época de sua construção, terão a regularização e estarão dispensadas do pagamento de contrapartida financeira prevista nos arts. 6º, 7º e 8º da presente lei.

Parágrafo único. As edificações de que trata o caput deverão comprovar condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, nos termos do § 1º, do art. 1º.

Art. 11 A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo, quanto a atividade exercida no imóvel.

Art. 12 Os processos não concluídos por omissão do requerente durante a vigência da presente Lei Complementar serão indeferidos e arquivados, não gerando direito a devolução do valor já pago ao Município.



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

Art.13 Os casos omissos na presente Lei Complementar deverão ser submetidos à análise da Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor- CDMPD.

Art. 14 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Capitão Leônidas Marques, Estado do Paraná, em 08 de novembro de 2019

**CLAUDIOMIRO QUADRI**

Prefeito Municipal



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

## ANEXO 1 – Modelo de Laudo Técnico

### LAUDO TÉCNICO

Atestamos, para a regularização da obra pertencente a ..., sito à ..., nº ..., Bairro..., nesta cidade de Capitão Leônidas Marques/PR, que a mesma apresenta as condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

A referida edificação foi vistoriada pelo Engº Civil, Arquiteto ..., Registro ..., o qual emitiu Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT de nº ..., relativo ao Laudo de Vistoria.

Nada mais.

Capitão Leônidas Marques/PR, ... de ... de 20...

\_\_\_\_\_  
Nome do profissional responsável

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome do Proprietário do Imóvel

CPF:



# Município de Capitão Leônidas Marques

Estado do Paraná

CNPJ 76.208.834/0001-59

Fone: 3286-8400 - Fax: 3286-8440 - E-mail: pmcalema@certto.com.br

CEP: 85790-000 - Av. Tancredo Neves, 502 - Capitão Leônidas Marques - PR

## ANEXO 2 – Quadro Estatístico de Construção

Informações da Construção	Permitido Plano Diretor	Construção Existente
Área do Lote		
Área Construída Total		
Área a Regularizar Total		
Taxa de Ocupação da Construção		
Índice de Aproveitamento da Construção		
Índice de Permeabilidade do Terreno		
Altura da Construção (entre o meio-fio da calçada e o topo da última laje acabada)		
Número de Pavimentos		
Afastamento Frontal		
Afastamento Lateral Direito		
Afastamento Lateral Esquerdo		
Afastamento de Fundos		

Obs: O presente quadro deverá constar na planta arquitetônica.