PROJETO DE LEI N° 025/2021

EMENTA: DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇAO DE EDIFICAÇÕES EM DESACORDO COM A LEI Nº 1329/2009 (CODIGO DE OBRAS) E/OU A LEI Nº 1326/2009 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO) E SUA ALTERAÇÕES.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada, existentes no município de Nova Aurora, poderão ser aprovadas para fins de concessão da Certidão de "Habite-se" (Certificado de Conclusão de Obra), na forma desta Lei, a partir da aplicação da compensação urbanística para os casos que estejam em desconformidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

§1º. Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Aurora;

§2º. Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação dos setores competentes da Prefeitura Municipal de Nova Aurora;

§3º. Considera-se não adequada a construção para atividade originalmente legalizada, aquela cujo uso difere do inicialmente aprovado;

§4º. Considera-se existente, na data prevista nesta lei, a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de habitabilidade;

§5º. Considera-se concluída e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

Art. 2º. A compensação urbanística é o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados durante a vigência do Plano Diretor municipal em desacordo com os índices e os parâmetros estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Município.

Art. 3º. Compete à Secretaria de Viação, Obras, Urbanismo e Serviços Públicos do município de Nova Aurora conduzir, instruir e supervisionar o processo de aplicação da compensação urbanística.

Art. 4º. A regularização da edificação, nos termos desta Lei, não exime o proprietário do imóvel e o responsável de:

I - Recolher as taxas e impostos incidentes e legalmente previstos para a liberação de qualquer edificação no território municipal;

II - Respeitar os usos e as atividades adequadas ao zoneamento vigente;

III - Atender à legislação vigente, bem como às normas técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

IV - Atender as exigências especiais de segurança, acessibilidade, ambientais, sanitárias, bem como no que couberem nos laudos de vistoria do Corpo de Bombeiros, da Vigilância Sanitária e demais órgãos, quando for o caso.

Art. 5º. A regularização de que trata esta lei não implica no reconhecimento, pelo Município, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 6º. A aplicação da compensação urbanística deve seguir as normas gerais, os princípios, os critérios e os procedimentos definidos nesta Lei.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

Art. 7º. São princípios da compensação urbanística:

I - Respeito ao interesse coletivo em detrimento do interesse particular;

II - Justa indenização ao Município pelo não atendimento dos índices e dos parâmetros urbanísticos previsto no Plano Diretor Municipal;

III - Manutenção da qualidade do espaço urbano construído restabelecendo o cumprimento da função social da propriedade urbana;

IV - coibição da prática da construção irregular no Município de Nova Aurora;

V - garantia da segurança jurídica do processo de licenciamento de obras e edificações, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO III

DA ADMISSIBILIDADE

Art. 8º. Somente as edificações comprovadamente concluídas até a data de publicação desta lei podem ser objeto de compensação urbanística, desde que construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente e abriguem usos permitidos pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção.

Art. 9º. É vedada a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações que:

I - Estejam localizadas em logradouro ou terreno público, não cedido nem permitido, sua ocupação por nenhuma forma;

II - Estejam localizadas em faixa não edificáveis, junto a rios, córregos ou fundo de vales protegidos pela Lei Federal nº 6.766, de 1979 (Lei de Proteção Ambiental), dentro de faixas de domínio das rodovias e construídas sobre faixas legalmente definidas como "*non aedificandi*";

III - Situem-se em área de risco, como tal definida na legislação;

IV - Proporcionem risco não passível de mitigação quanto a estabilidade, segurança, higiene e salubridade;

V - Tenham sido tombadas, ou estejam em processo de tombamento;

VI - Interfiram na mobilidade ou acessibilidade das áreas públicas, ou de propriedades vizinhas (lotes lindeiros);

VII - Estejam "*sub judice"* em decorrência de litígio entre particulares relacionado à execução de obras irregulares, conforme consulta realizada pelo Executivo;

VIII - Situem-se fora das zonas urbanas e de expansão urbana do Município;

IX - Afetem direitos de terceiros sem prévia e expressa autorização dos mesmos;

X - Localizadas em loteamentos irregulares;

XI - Estejam situadas em faixa de domínio ou servidão para passagem de infraestrutura urbana;

XII - Estejam localizadas em terrenos resultantes de parcelamento do solo considerado irregular pelo município de Nova Aurora;

XIII - Abriguem atividades comerciais ou industriais que não se enquadrem nas atividades permitidas no zoneamento, salvo as lançadas em locais cujo zoneamento foi legalmente alterado;

XIV - Foram construídas antes da vigência do Plano Diretor.

Art. 10. Para o caso em que a edificação apresente vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, será exigida anuência do proprietário do imóvel confinante, com firma reconhecida.

§ 1º. A anuência dos proprietários dos imóveis confinantes deve ser apresentada junto a comprovação de propriedade dos mesmos e Planta de Situação e Localização também assinada, com firma reconhecida.

§ 2º. A anuência será exigida somente dos confrontantes às divisas onde os afastamentos mínimos foram desrespeitados.

Art. 11. A edificação situada em lote não aprovado poderá ser regularizada concomitantemente à regularização do parcelamento do solo, desde que conste, na abertura do processo, a devida solicitação e que sejam apresentados todos os documentos necessários à regularização que se pretende, conforme estabelecido nesta Lei.

Art. 12. Poderão também ser regularizadas nas condições previstas nesta Lei, as edificações destinadas a uso institucional, em qualquer zona de uso, desde que comprovada a regularidade da situação do estabelecimento perante os órgãos competentes.

Art. 13. Por edificação destinada a uso institucional, entende-se as relativas à educação, saúde, creches, assistência social, esporte e lazer e outras a critério da Secretaria de Viação, Obras, Urbanismo e Serviços Públicos.

Art. 14. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio e serviços de materiais perigosos não licenciados, somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Parágrafo único - Consideram-se materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis, explosivos ou tóxicos.

CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 15. O proprietário do imóvel ou o titular do direito de construir pode solicitar aplicação da compensação urbanística a edificação construída em desacordo com a legislação urbanística mediante requerimento protocolado no Município de Nova Aurora.

Art. 16. O requerimento de que trata o art. 15 deve ser apresentado em formulário próprio acompanhado da seguinte documentação:

I - Cópia de escritura do terreno, ou documento de posse;

II - Cópia da transcrição, matrícula ou certidão de confrontações do imóvel expedida no Ofício Imobiliário atualizada com prazo máximo de 90 dias;

III - Cópia da procuração do proprietário autenticada ou autorização do proprietário, com firma reconhecida, quando for o caso;

IV - Prova documental de que a edificação a ser regularizada estava concluída até a data da publicação desta Lei;

V - Comprovação de existência de edificação anterior ao Plano Diretor, quando for o caso;

VI - Projeto de arquitetura de regularização, incluindo todas as edificações existentes, mesmo que anteriores ao Plano Diretor Municipal;

VII - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, referente a regularização da obra de acordo com as normas do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-PR e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PR.

VIII - Declaração relatando que a edificação possui condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, firmada pelo responsável técnico pela regularização, conforme modelo no Anexo II;

IX - Declaração do proprietário de conhecimento das condições legais para regularização do imóvel, conforme modelo no Anexo III;

X - Cópia da liberação da edificação pelo Corpo de Bombeiros ou ainda laudos de vistoria do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária e demais órgãos, quando for o caso.

§ 1º. A validade da prova documental da existência da edificação estará sujeita à vistoria ao local e a análise do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;

§ 2º. Para fins de comprovação de existência de edificação anterior ao Plano Diretor serão aceitos os seguintes documentos, que estarão sujeitos à análise do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial:

I - Lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal;

II - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);

III - Declaração do proprietário, conforme Anexo I, informando as características da edificação, número de edificações, área das edificações e área total. Devendo ser acompanhada das respectivas assinaturas do proprietário e no mínimo 2 (duas) testemunhas, com firma reconhecida em cartório.

Art. 17. O alvará de construção deve ser emitido à edificação cuja regularização seja admitida por meio da compensação urbanística, quando for o caso, sem prejuízo da aplicação dos demais instrumentos previstos na legislação municipal.

§ 1º. Constará no alvará de construção informação de que o imóvel edificado é existente e está sendo regularizado nos termos desta Lei.

§ 2º. O Alvará de construção somente poderá ser retirado após o pagamento da compensação urbanística.

Art. 18. Alteração da área construída de edificação licenciada no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será realizada após o cumprimento do disposto nesta Lei e expedição do alvará de construção.

Art. 19. O requerente terá no máximo de 12 (doze) meses após a decisão da Secretaria de Viação, Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, para solicitar o Certificado de Conclusão de Obras – "Habite-se", sob pena de caducidade do processo de regularização e aplicação das penalidades previstas pela legislação.

§ 1º. Somente será emitido o Certificado de Conclusão de Obras – "Habite-se", se as calçadas estiverem executadas, conforme Lei Municipal nº 1.869/2017 e NBR 9050/2015.

§ 2º. O Certificado de Conclusão de Obras – "Habite-se", será emitido somente sobre a totalidade do imóvel condizente com a metragem quadrada informada no alvará de construção emitido pelo município, quando constatado que a edificação se encontra em conformidade com projeto aprovado.

Art. 20. A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos onde a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante esta municipalidade.

Art. 21. O imóvel, cujo interessado em obter os benefícios desta Lei, que estiver em débito com tributos municipais de qualquer espécie, terá o processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal.

Art. 22. A Prefeitura poderá autorizar, legalizar ou exigir obras de adequação que sejam essenciais para garantir à edificação irregular ou clandestina as condições mínimas de higiene, acessibilidade, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, aplicando-se o princípio da razoabilidade, da proporcionalidade, porte e uso da edificação.

§1º. Excepcionalmente, o município poderá permitir obras de mitigação destinados a amenizar ou extinguir as irregularidades observadas no imóvel, desde que devidamente acompanhadas de projeto e pasta técnica.

§2º. A aprovação fica sujeita a análise técnica da Secretaria de Viação, Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, que avaliará a eficiência da solução proposta e apresentará ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial a avaliação do caso para deferimento da proposta.

Art. 23. Após a data de recebimento pelo proprietário da decisão da Secretaria de Viação, Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, o Município concederá ao proprietário o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para a demonstração, quanto a adoção das providências necessárias, que serão nesta oportunidade elencadas quando for o caso.

Art. 24. A regularização de edificação, nos termos desta lei, não dispensa o respectivo proprietário do recolhimento das taxas e impostos incidentes, e legalmente previstos para a liberação de qualquer edificação no território municipal.

CAPÍTULO V
DA CONTRAPARTIDA PECUNIÁRIA

Art. 25. Para efeitos do cálculo da contrapartida pecuniária da compensação urbanística, são considerados os seguintes os parâmetros urbanísticos:

I - Taxa de permeabilidade;

II - Taxa de ocupação;

III - Coeficiente de aproveitamento;

IV - Afastamentos mínimos obrigatórios;

V - Recuo Frontal;

VI - Número de pavimentos;

VII - Vagas de estacionamento.

Art. 26. A compensação urbanística dá-se mediante contrapartida pecuniária, calculada em razão da proporção da irregularidade acometida em relação ao parâmetro urbanístico correspondente, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$CP = \sum_{n=1}^{7} (I_n . E_n . V_G)$$

onde:

I - CP é o valor total em Reais da contrapartida pecuniária a ser paga pela compensação urbanística decorrente da soma ponderada das irregularidades;

II - I_n corresponde ao peso dos parâmetros urbanísticos com relação à sua importância para fins de compensação urbanística;

III - E_n corresponde à variação, em módulo, de dado parâmetro urbanístico a partir da comparação entre a situação implantada e a normativa;

IV - V_g é o valor da terra nua do imóvel objeto da compensação urbanística.

§1º. Os pesos (I_n) de que trata o inciso II do caput correspondentes a cada parâmetro urbanístico relacionado no art. 26, I a VII, constam do Anexo IV.

§ 2º. A variação de que trata o inciso III do caput deve ser calculada observando o valor efetivamente implantado (X_n) e o previsto na norma (P_n) para cada parâmetro analisado, calculado pela seguinte fórmula:

$$E_n = \left| \frac{P_n - X_n}{P_n} \right|$$

onde:

I - E_n corresponde à variação, em módulo, do parâmetro urbanístico analisado;

II - X_n corresponde ao valor efetivamente utilizado em relação ao parâmetro analisado;

III - P_n corresponde ao valor normativo em relação ao parâmetro analisado.

§ 3º. O valor venal do imóvel de que trata o inciso IV do caput é calculado conforme disposto na Lei Municipal nº 1.087/2005.

Art. 27. Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias por culpa do interessado, este será notificado a dar andamento ao mesmo, sob pena de aplicação de todas as penalidades previstas na legislação vigente no caso de não o fazer.

Art. 28. A compensação urbanística somente incidirá sobre as áreas que estiverem em desacordo com os itens apresentados no art. 25 e utilizarão o índice de compensação conforme determinado no Anexo I.

Art. 29. Excetua-se ao disposto no artigo 25 os seguintes casos:

I – Espaço destinado a estacionamento de veículos nas edificações unifamiliares e comerciais, quando a exigência for de uma única vaga;

II – Poços de luz com diâmetro inscrito de 1,50 metros;

III – Residências geminadas, ou contíguas, com testada mínima, de até 5,00m (cinco metros) e área mínima de 72,50 m² (setenta e cinco metros quadrados) para cada unidade;

IV – O recuo entre edificações num mesmo lote para ventilação e iluminação de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no caso de edificações de até um pavimento.

Art. 30. Ficam isentas da Compensação Urbanística os contribuintes isentos do recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31. Das decisões da Secretaria de Viação, Obras, Urbanismo e Serviços Públicos caberá recurso escrito e regularmente protocolado, com efeito suspensivo, ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da respectiva ciência pelo proprietário da edificação irregular.

Art. 32. O projeto de regularização aprovado, o alvará de construção e a carta de habite-se especial, a qualquer tempo, mediante ato do órgão concedente, podem ser:

I - Cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido ou de implantação em desacordo com o projeto aprovado;

II - Anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada.

Art. 33. O proprietário ou o titular do direito de construir e os profissionais técnicos responsáveis pelos projetos e pelos laudos técnicos apresentados para a regularização de que trata esta Lei, em caso de falsidade das informações declaradas, ficam sujeitos às penalidades previstas no Código de Obras, sem prejuízo das demais sanções civis, penais e administrativas.

Art. 34. Esta Lei não possui efeito suspensivo de ações fiscais existentes, incluindo aquelas que geraram multas e as que foram lançadas em dívida ativa.

Art. 35. A regularização da edificação nos termos desta Lei Complementar não implica reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

Art. 36. Para todas as exigências da presente Lei, faculta-se ao interessado, valer-se das disposições previstas na Lei Federal nº. 13.726/2018.

Art. 37. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada, por ato do Poder Executivo.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA AURORA, ESTADO DO PARANÁ, em 28 de maio de 2019.

JOSÉ APARECIDO DE PAULA E SOUZA
Prefeito municipal

ANEXO I

DECLARAÇÃO

Eu, _____, CPF nº _____, RG nº _____, responsável pela edificação situada à _____, Lote ____ da Quadra ____ do Loteamento denominado _____, no Município de Nova Aurora, Estado do Paraná, bem como as demais testemunhas, declaramos para os devidos fins, que a construção foi concluída antes da vigência do Plano Diretor Municipal, comas seguintes características:

1) Número de Edificações: _____
2) Área da Edificação 1 em (Alvenaria/Madeira/Mista):_____m²
3) Área da Edificação 2 em (Alvenaria/Madeira/Mista):_____m²
4) .....
5) Área total: m²

Declaramos estar cientes da responsabilidade pela veracidade das informações prestadas, sob pena de incorrer no artigo 299[1] do código penal brasileiro.

Nova Aurora-PR, ____ de _____ de ____.

_____

Proprietário/Nome/RG/CPF

Testemunha 1: Testemunha 2:

_____ _____

Nome/RG/CPF Nome/RG/CPF

OBS.: TODAS AS ASSINATURAS DEVERÃO TER RECONHECIMENTO DE FIRMA EM CARTÓRIO.

1 Falsidade ideológica

Art.299 *- Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:*

Pena *- reclusão, de um a cinco anos e multa, se o documento é público e reclusão de um a três anos e multa, se o documento é particular.*

Parágrafo único *- Se o agente é funcionário público e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.*

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE SEGURANÇA, ESTABILIDADE, SALUBRIDADE E HABITABILIDADE

Eu, _____ , responsável técnico da obra abaixo descrita, situada no endereço _____, no Lote_____ da Quadra _____ Loteamento_____, cadastrado nesta municipalidade sob a inscrição municipal nº_____, após vistoria *in loco*, venho por intermédio deste declarar que a referida obra encontra-se em pleno estado de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, podendo ser incluída dentro das exigências e especificações contidas na Lei Municipal nº XXXXX. Para constar e para que surta os efeitos legais, assinamos a presente declaração.

Nova Aurora-PR,____ de _____ de ____.

_____

Responsável Técnico/Arquiteto ou Engº Civil

CAU/RRT ou CREA/ART

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES LEGAIS PARA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Eu, _____ , responsável da edificação abaixo descrita, situada no endereço _____, no Lote _____ da Quadra _____ Loteamento _____, cadastrado nesta municipalidade sob a inscrição municipal nº_____, DECLARO ter pleno conhecimento da legislação pertinente, das exigências e especificações da Lei Municipal nº XXXXX e seus anexos. Estou ciente aplicação da compensação urbanística para a expedição do Alvará e que, após a expedição do mesmo terei no máximo de 12 (doze) meses após a decisão para solicitar o Certificado de Conclusão de Obras – Habite-se. Para constar e para que surta os efeitos legais, assino a presente declaração.

Nova Aurora-PR, ____ de _____ de ____.

_____

Proprietário/Nome/RG/CPF

ANEXO IV

Ponderação dos critérios

Parâmetros/Critérios (I_n)	Valores
I. Taxa de permeabilidade	0,18
II. Taxa de ocupação	0,13
III. Coeficiente de aproveitamento	0,07
IV. Afastamentos mínimos obrigatórios	0,22
V. Recuo Frontal	0,22
VI. Número de pavimentos	0,06
VII. Vagas de estacionamento	0,12