CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Lido em 06/04/13
Gugu Bueno
Vereador - 1º Secretário

PROJETO DE LEI Nº 063 , DE 2013.

(Autor: Vereador Paulo Dileto Bebber / PR)

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebi em 04/04/13
Kleide S. Mayer
Diretora de Plenário e Apoio às Sessões

Autoriza a instituição do Programa de Regularização de Edificações, no Município de Cascavel.

A Câmara Municipal de Cascavel, Estado do Paraná, aprova:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidas as normas e condições para a regularização de edificações conclusas e/ou habitadas, comprovadamente existentes até o dia 31 de dezembro de 2012, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística e/ou edilícia Municipal, segundo critérios a seguir definidos.

§ 1º A presente iniciativa de regularização tem caráter provisório, com prazo de duração de 04 (quatro) anos, a contar da vigência desta Lei, observando-se que:

I – O primeiro período de regularização compreenderá o prazo para a iniciativa da regularização, seja de ofício ou a requerimento do proprietário, e terá duração até o dia 31 de dezembro de 2014;

II – o segundo prazo de regularização compreenderá a finalização do processo de regularização e a emissão do Certificado de Conclusão de Obras, no período de 02 (dois) anos a contar da finalização do prazo previsto no inciso I.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no § 1º, as edificações não regularizadas serão consideradas como irregulares pela Administração Municipal, ficando impossibilitadas de receber o HABITE-SE, que somente será realizado após o atendimento integral à legislação vigente.

Art. 2º Fica autorizada a criação de Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações, a ser composta por membros técnicos indicados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§ 1º A Comissão Especial para o Programa de Regularização de Edificações terá caráter transitório, sendo sua duração vinculada ao período de vigência do Programa de Regularização das Edificações, conforme § 1º, do art. 1º desta Lei.

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

§ 2º Os membros da Comissão prevista poderão fazer jus a gratificação mensal, a ser regulamentada pelo Chefe do Executivo.

Art. 3º Compete à Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações apreciar, vistoriar, instruir e executar os atos necessários à regularização das edificações, observada a legislação urbanística e edilícia municipal e as ações fiscais efetivadas pelo Município, apurando os valores e a forma da contrapartida financeira devida a cada regularização, quando for o caso.

Art. 4º A regularização de que trata a presente Lei consistirá na aprovação do projeto arquitetônico de regularização e no fornecimento de certidões detalhadas e de habitabilidade do imóvel edificado a serem expedidas pela Coordenação de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§ 1º As edificações a serem regularizadas, desde que seja impraticável a reparação física, poderão ser objeto de análise e decisão pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações, mediante requerimento específico, feito pelo interessado, sem efeito suspensivo sob possíveis ações fiscais existentes, devendo estas serem cumpridas pelo suposto infrator enquanto espera a decisão.

§ 2º A Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações, por intermédio de relator para tal fim designado, emitirá Parecer Técnico identificando a situação da edificação face à legislação urbanística e edilícia municipal e às ações fiscais efetivadas pelo Município, estabelecendo os valores e a forma de contrapartida financeira.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 5º Poderá ser regularizada mais de uma edificação no mesmo lote, concluídas e/ou habitadas, desde que haja condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, com as instalações hidrossanitárias e de energia elétrica conclusas e com a cobertura executada até a data de início da vigência desta Lei.

§ 2º A Administração Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade de uso da edificação.

Art. 6º É passível de regularização toda a edificação conclusa e/ou habitada que tenha existência até a data de 30 de setembro de 2011 e que esteja em desconformidade com as normas vigentes.

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

§ 1º A comprovação da existência, da conclusão e da habitação da edificação se realizará por meio de documentos, tais como registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município ou outros meios lícitos de prova.

§ 2º No caso de regularização de edificação que necessite de remembramento ou desmembramento de lote, a regularização do solo deverá ser anterior ou concomitante à regularização da edificação.

§ 3º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, é necessário que o possuidor detenha título de domínio da área objeto da edificação.

§ 4º Serão admitidos desmembramentos e/ou remembramentos, desde que as áreas finais mínimas sejam de 125,00 m2 e frente mínima de 5,00m para regularização de edificações, no caso de situação consolidada e irreversível devidamente comprovada.

§ 5º A regularização de edificação destinada ao uso industrial, ao comércio ou a serviço de materiais perigosos não licenciados somente será permitida após a regularização da atividade.

§ 6º Também poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I – vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno vizinho, desde que expressamente autorizados por vizinho, com firma reconhecida, e propriedade ou posse comprovada do imóvel limítrofe ou em caso de vãos existentes até 31 de dezembro de 2012, sem que haja oposição de terceiros ou do poder público;

II – balanço máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre logradouro público, não ultrapassando o alinhamento do meio-fio, com o não lançamento de águas pluviais em terrenos vizinhos ou diretamente a passeios públicos (calçadas), aceito neste último o lançamento das águas por dutos condutores às sarjetas das vias;

III – que impliquem a alteração das frações ideais das unidades autônomas, desde que expressamente autorizadas pela Assembleia Geral do Condomínio onde se localiza o imóvel;

IV – que estejam em desacordo com o alinhamento de testada previsto, desde que submetidos à apreciação prévia do CONCIDADE CASCAVEL – Conselho Municipal da Cidade.

Art. 7º Não é passível de regularização, para efeitos de aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I – esteja invadindo logradouro público, ressalvado o estabelecido nos incisos II e IV, do § 6 do art. 6º, desta Lei;

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

II – esteja inserida em área de preservação ou de interesse ambiental e/ou cultural, de acordo com legislação municipal, estadual ou federal, ressalvadas as exceções previstas em lei;

III – esteja situada em área de risco, assim definidas em legislação municipal, estadual ou federal;

IV – proporcione riscos quanto à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;

V – tenha sido tombada pelo patrimônio histórico ou esteja em processo de tombamento;

VI – esteja identificada como de interesse de preservação, nas suas diversas formas, e tenha sido descaracterizada arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;

VII – esteja "sub judice" em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares.

§ 1º O Município poderá admitir a regularização de edificações em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana, consolidada, motivadamente, após apreciação pelo CONCIDADE CASCAVEL – Conselho Municipal da Cidade, desde que estudo técnico comprove que a intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, conforme estabelece o art. 54, da Lei Federal nº. 11.977, de 07 de julho de 2009.

§ 2º O estudo técnico a que se refere o § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, devendo estar compatível com as diretrizes urbanísticas do Município e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área onde está situado o imóvel a ser regularizado;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

VII – garantia de acesso público às vias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 8° A iniciativa de regularização dar-se-á de ofício ou a requerimento do proprietário.

§ 1° A iniciativa será de ofício, quando a Coordenação de Fiscalização Urbanística da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo emitir notificação ao proprietário, sobre a irregularidade da edificação, ocasião em que cientificará o proprietário de que o seu imóvel foi incluso no Programa de Regularização de Edificações, e o informará acerca dos procedimentos que deverão ser tomados para a devida regularização, sendo, a partir daí, iniciado o processo administrativo competente.

§ 2° A iniciativa será a requerimento do proprietário, quando feito em formulário próprio, fornecido pela municipalidade, o qual deverá ser protocolizado, iniciando-se o devido processo administrativo, com a juntada da seguinte documentação:

I – prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao imóvel;

II – cópia da Carteira de Identidade, do comprovante do Cadastro de Pessoas Físicas ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do proprietário do imóvel;

III – procuração do proprietário, quando for o caso;

IV – cópia de qualquer documento que comprove a titularidade do imóvel;

V – cópia da comprovação de que a edificação a ser regularizada possui existência no prazo do art. 1° desta Lei;

VI – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada por profissional competente, devidamente inscrito no Município de Cascavel, atestando as condições de estabilidade, salubridade e habitabilidade do imóvel;

VII – certidão de Vistoria ou HABITE-SE, emitidos pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando for o caso;

VIII – HABITE-SE sanitário, emitido pela Coordenação de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, quando for necessário;

IX – projeto arquitetônico ou croqui de planta; neste segundo caso, quando se tratar de edificações residenciais com menos de 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída.

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

§ 3º Os imóveis que obtiveram a concessão de "Alvará com condicionante", estarão, obrigatoriamente, vinculados ao Programa de Regularização de Edificações.

Art. 9º Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário, por meio da Coordenação de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, para adoção das providências necessárias.

Parágrafo Único. Nos casos em que houver necessidade de remembramento e/ou desmembramento para regularização de edificação, caberá aos técnicos da Coordenação de Planejamento Urbano da referida Secretaria a análise prévia.

Art. 10 As irregularidades passíveis de análise pela Coordenação de Aprovação de Projetos serão classificadas em gravidades e irão definir o montante da contrapartida financeira, conforme segue:

I – gravidade I: em se tratando de não atendimento à Lei Municipal n.º 2.582/1996 – Código de Obras do Município de Cascavel;

II – gravidade II: em se tratando de não atendimento à Lei Complementar n.º 28, de 2 de janeiro de 2006 – Plano Diretor de Cascavel.

Parágrafo Único. No caso de descumprimento de algum dos incisos deste artigo, o cálculo da contrapartida financeira será efetuado pela de maior valor.

Art. 11 A contrapartida financeira a que se refere o art. 3º terá os valores definidos, conforme segue:

I – gravidade I:

a) CP = CUB x AT x 0,2% (zero vírgula dois por cento), para edificações de uso residencial;
b) CP = CUB x AT x 0,3% (zero vírgula três por cento), para edificações de uso comercial ou institucional;
c) CP = CUB x AT x 0,4% (zero vírgula quatro por cento), para edificações de uso industrial;

II – gravidade II:

a) CP = CUB x AT x 0,5% (zero vírgula cinco por cento), para edificações de uso residencial;
b) CP = CUB x AT x 0,6% (zero vírgula seis por cento), para edificações de uso comercial ou institucional;
c) CP = CUB x AT x 0,7% (zero vírgula sete por cento), para edificações de uso industrial.

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

§ 1° Para fins de entendimento dos incisos I e II deste artigo, a sigla CP se refere à Contrapartida Financeira; a sigla CUB se refere ao Custo Unitário Básico por metro quadrado de construção (CUB NBR: 12.721:2006), estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná (SINDUSCON/PR), referente ao mês de março de 2013, para os processos protocolados até 30/04/2013 e referente ao mês imediatamente anterior ao do requerimento de regularização, para os processos protocolados a partir de 1º/05/2013; e a sigla AT se refere à área total a ser regularizada.

§ 2° O pagamento da contrapartida financeira será efetuado sem prejuízo do pagamento das taxas e multas já impostas.

§ 3° O pagamento do valor da contrapartida financeira poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 36 (trinta e seis) parcelas fixas mensais, com valor mínimo de 2 (dois) UFM (Unidade Fiscal do Município), por parcela.

§ 4° No caso de parcelamento da contrapartida financeira, constará em destaque em toda a documentação emitida, para o imóvel regularizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, a inscrição: "Válido somente com apresentação do comprovante de quitação de débito parcelado".

§ 5° No caso de interrupção do pagamento das parcelas estipuladas, a Prefeitura Municipal de Cascavel expedirá "certidão positiva de débito" para o imóvel regularizado, devendo, ainda, anular a legalização efetuada, cancelando toda a documentação emitida.

§ 6° O Habite-se definitivo somente será emitido após a quitação do débito parcelado.

Art. 12 Para os efeitos desta Lei, será considerado ato de resistência ou de desobediência o não cumprimento de notificação expedida pela fiscalização do Município de Cascavel, efetuada anteriormente para este fim.

Parágrafo Único Nos casos previstos no caput deste artigo, os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das eventuais ações nas esferas cíveis e criminais, em razão dos atos praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

Art. 13 Os valores das contrapartidas financeiras serão acrescidos de 50% (cinquenta por cento), nos seguintes casos:

I – quando a edificação possuir altura ou número de pavimentos superior ao máximo para a zona previsto em leis de zoneamento, uso e ocupação do solo, ou ainda, em quaisquer outras limitações dessa natureza previstas em legislação especial;

II - quando se tratar de edificação com projeto de regularização aprovado antes da vigência desta Lei, e cujo proprietário reincida no ato de construir de forma divergente e irregular.

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

Art. 14 Ficam isentas de pagamento da contrapartida financeira, as edificações que não excedam 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída, com no máximo 02 (dois) pavimentos.

Art. 15 Para as edificações cuja irregularidade seja somente a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação, o valor da contrapartida financeira poderá ser reduzido em 50% (cinquenta por cento), desde que as respectivas vagas solicitadas sejam disponibilizadas em terreno contíguo, ou não, distando no máximo 150,00 m (cento e cinquenta metros) do local da edificação a regularizar.

Parágrafo Único. A utilização deste local para estacionamento deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, ficando o local indisponível para outras ocupações.

Art. 16 As adaptações que se fizerem necessárias às edificações para atendimento às disposições desta Lei serão executadas após a emissão da Licença de Regularização.

Art. 17 As edificações regularizadas com base nesta Lei não estão dispensadas de cumprir o EIV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, a ser aprovado pela Administração Municipal, quando for o caso.

CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 18 As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como proibido pela legislação vigente serão objeto de análise prévia pelo CONCIDADE CASCAVEL – Conselho Municipal da Cidade, mediante parecer fundamentado, o qual poderá estabelecer a execução de medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias aos proprietários.

§ 1º A regularização da atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, que se comprometerá com os custos necessários à execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias, além de outras condicionantes apontadas pelo CONCIDADE CASCAVEL – Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º A execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias estabelecidas no caput para a regularização da atividade, não isentam os proprietários do pagamento da contrapartida financeira para regularização da edificação, conforme estabelecido nesta Lei.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 A receita relativa ao pagamento da contrapartida financeira, prevista por esta Lei, deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação, que usará a receita para atender e prestar a orientação técnica e jurídica, nos

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

processos de regularização previstos nesta Lei, às pessoas indicadas no artigo 22.

Art. 20 Das decisões proferidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, no tocante às disposições desta Lei, caberá recurso, por meio de requerimento próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias, após ciência da decisão pelo requerente.

Parágrafo Único. O objeto do recurso se referirá apenas à possibilidade de regularização da edificação, não interferindo nos valores e na forma de pagamento da contrapartida financeira, bem como nas adaptações previstas no parecer técnico da Coordenação de Aprovação de Projetos.

Art. 21 Casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados pelo CONCIDADE CASCAVEL – Conselho Municipal da Cidade, que poderá, se entender necessário, realizar audiência pública sobre o assunto.

Art. 22 Fica o Poder Executivo autorizado a realizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento para orientação técnica e jurídica, nos processos de regularização previstos nesta Lei, para as pessoas físicas interessadas, cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R$ 90.000,00 (noventa mil reais), e que possua renda mensal comprovada de até 03 (três) salários mínimos.

Art. 23 A regularização da edificação nos termos desta Lei, não implica em reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

Art. 24 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua publicação.

Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jose Neves Formighieri, 61º Aniversário de Cascavel.

03 de abril de 2013.

PAULO DILETO BEBBER

Vereador / PR

Justificação

Este Projeto de Lei surge com o desejo dos proprietários de imóveis em Cascavel regularizarem a situação de suas edificações, de forma a cumprirem as normas vigentes e, consequentemente, contribuírem para o fortalecimento econômico do nosso Município.

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br

Há algumas semanas, esta Casa de Leis aprovou o Refic, que tinha dupla função: propiciar condições de pagamento aos munícipes que desejassem regularizar seus débitos perante a Prefeitura, e captar recursos financeiros para a *Administração Pública*.

O intuito deste projeto que ora lhes apresento, Nobres Edis, àquele se assemelha: a dupla função se repete, pois os proprietários de imóveis, os quais são pessoas dignas, preocupadas com a situação em que se encontram suas edificações, nos procuram constantemente solicitando o apoio desta Casa de Leis para que a regularização aqui proposta seja efetivada. E, junto a essa solicitação, soma-se a necessidade de equilíbrio dos cofres públicos neste início de ano.

Pelo exposto, conto com o apoio de todos os Dignos Pares para a aprovação desta proposição.

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Paulo Dileto Bebber
Vereador - PR

Rua Pernambuco 1843 - Centro - CEP 85810-021 - Cascavel - Paraná
Fone (45) 3321-8800 - Fax (45) 3321-8855 - www.camaracascavel.pr.gov.br - e-mail:admin@camaracascavel.pr.gov.br