CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 20/12/2016
Protocolo

MUNICÍPIO DE.
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ANTEPROJETO DE LEI Nº 128 /2016

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A execução e a regularização de toda e qualquer construção, reconstrução, reforma, ampliação, traslado ou demolição efetuada por particulares ou entidade pública no Município de Cascavel, são reguladas por este Código, obedecidas as normas técnicas e as legislações Federal e Estadual relativas à matéria.

Parágrafo único. Para o licenciamento das atividades citadas no *caput* deste artigo, além das disposições deste Código, serão observadas as disposições da Lei de Uso do Solo, Lei do Sistema Viário, do Plano Municipal Viário e de Transportes e as normas de acessibilidade.

SEÇÃO I
Dos Objetivos

Art. 2º Este Código tem como objetivos:

I – Orientar os projetos e execuções de obras no Município;

II – Assegurar a implantação de padrões de segurança, higiene, salubridade, conforto, aspectos arquitetônicos e urbanísticos de todas as obras;

III – Promover acessibilidade a toda a população, aplicando as Leis e normas relativas a este assunto.

SEÇÃO II
Das Definições

Art. 3º Para efeito do presente Código são adotadas as seguintes definições:

I – Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos transportes e dos sistemas e meios de comunicação, à população em geral, em especial às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

II – Afastamento: é a menor distância da projeção entre duas edificações no lote onde se situa;

III – Alinhamento Predial: linha divisória legal entre lote e logradouro público;

IV – Alpendre, Varanda: área coberta, saliente da edificação cuja cobertura é sustentada por colunas, pilares ou consolos;

V – Alvará de Construção: documento expedido pelo Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

VI – Ampliação: alteração no sentido de tornar maior a construção;

VII – Andaime: obra provisória destinada a suster operários e materiais durante a execução da obra;

VIII – Apartamento: unidade autônoma de moradia em edificação vertical;

IX – Área de Acumulação: espaço destinado à espera de veículos, situado entre o alinhamento predial e o local de estacionamento dentro do terreno;

X – Área Útil: superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes;

XI – Átrio: pátio interno, de acesso a uma edificação;

XII – Balanço: avanço de uma edificação acima do térreo além da projeção da edificação;

XIII – Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações para apoiar as paredes, ao nível do piso;

XIV – Beiral: prolongamento do telhado, além da prumada das paredes;

XV – Brise: elementos construtivos utilizados nas paredes da edificação para proteção solar sem prejudicar a iluminação e a ventilação;

XVI – Calçada: é parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XVII – Compartimento: cada uma das divisões de uma edificação;

XVIII – Compartimento de permanência prolongada: são os compartimentos que permitem a permanência confortável por tempo prolongado e indeterminado;

XIX – Compartimento de permanência transitória: são os compartimentos que permitem a permanência confortável, por pequeno espaço de tempo;

XX – Compartimento sem permanência: são os compartimentos que exijam condições especiais para guarda ou instalação de equipamentos, e sem atividade humana no local, cuja classificação é de responsabilidade do autor do projeto;

XXI – Construção: é, de modo geral, a realização de qualquer obra;

XXII – Corrimão: peça ao longo de uma escada e que serve de resguardo, ou apoio para a mão, de quem sobe ou desce;

XXIII – Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XXIV – Demolição: deitar abaixo, desmanchar qualquer construção;

XXV – Dependência de Uso Comum: áreas da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades de moradia;

XXVI – Divisa: linha divisória entre dois ou mais lotes;

XXVII – Edícula: denominação genérica de edificação utilizada como apoio ou complemento, fisicamente afastada, da edificação principal;

XXVIII – Edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;

XXIX – Edificação Clandestina: é a edificação feita sem aprovação da Administração Pública Municipal;

XXX – Edificação Irregular: é a edificação executada em desconformidade com o plano aprovado;

XXXI – Edificação Multifamiliar: conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação;

XXXII – Edificação Provisória/Transitória: é aquela de caráter não permanente que servirá como canteiro de obras, incluindo alojamento de pessoal, casa de guarda, sanitários e toda construção necessária ao desenvolvimento de uma obra, bem como aquela de caráter não permanente que servirá para eventos, sendo que tais edificações serão autorizadas por tempo determinado, exceto para canteiro de obra, cujo tempo será no máximo o tempo da obra, devendo ser demolidas ou desmontadas após a sua utilização;

XXXIII – Edificação Unifamiliar: aquela que, independentemente de ser única em um mesmo lote não possui área utilizável construída comum com outra residência;

XXXIV – Edificação de Uso Coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza;

XXXV – Edificação de Uso Privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar;

XXXVI – Edificação de Uso Público: aquelas administradas pela Administração Pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

XXXVII – Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XXXVIII – Equipamentos Comunitários: são equipamentos públicos de apoio à comunidade para fins de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, administração pública, segurança e assistência social;

XXXIX – Escada em Caracol: escada de forma espiral em torno de um eixo;

XL – Escada em Leque: escada que possui os degraus em forma triangular ou trapezoidal;

XLI – Escala: relação entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

XLII – Fachada ou Elevação: é qualquer das faces externas de uma edificação;

XLIII – Fórmula de Blondel: estabelece de forma empírica o cálculo da largura do piso em função do espelho e vice-versa, dando as dimensões ideais para utilizar uma escada sem maiores esforços (0,63m < p+2e < 0,65m), sendo que: p=largura do piso, e=altura do espelho e 0,65 é a constante de Blondel;

XLIV – Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

XLV – Galpão: construção constituída por uma cobertura e fechada total ou parcialmente, em até três faces por meio de paredes ou tapumes, não podendo servir para uso residencial;

XLVI – Guarda-corpo: é o anteparo de proteção e segurança para apoio e contra quedas;

XLVII – Hall: dependência de uma edificação que serve de acesso a outros compartimentos;

XLVIII – Habite-se: documento que atesta a conclusão da obra, que foi executada de acordo com o projeto aprovado e que está em condições de uso;

XLIX – Infração: violação da Lei;

L – Marquise: cobertura em balanço sem acesso de pessoas;

LI – Mezanino: pavimento intermediário entre o piso e o teto de um

compartimento de uso exclusivo deste;

LII – Parede-Cega: parede sem aberturas;

LIII – Passeio: parte da calçada destinada ao trânsito de pedestres;

LIV – Patamar: superfície intermediária entre dois lances de escada;

LV – Pavimento: conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, numa edificação;

LVI – Pé-Direito: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

LVII – Quadro de área: relação de áreas de cada unidade imobiliária;

LVIII – Reconstrução: construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra, em parte ou em todo;

LIX – Recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa e ou alinhamento do lote;

LX – Reforma: fazer obra que altere a edificação sem alterar a área;

LXI – Rota de Fuga: trajeto a ser percorrido em caso de emergência, até o exterior da edificação;

LXII – Sacada: construção que avança da fachada de uma parede;

LXIII – Sarjeta: escoadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva;

LXIV – Subsolo: considera-se como subsolo qualquer pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo, o qual tenha no mínimo metade de seu pé direito abaixo da cota média do meio-fio;

LXV – Tapume: vedação provisória usada durante a construção;

LXVI – Telheiro: superfície coberta e sem paredes em todas as faces;

LXVII – Terraço: espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento desse;

LXVIII – Testada: é a dimensão frontal do lote, conforme estabelecido na Lei de Uso do Solo;

LXIX – UFM: Unidade Fiscal do Município;

LXX – Unidade Imobiliária: considera-se unidade imobiliária qualquer espécie de construção de utilização residencial ou destinada ao exercício de atividade comercial, produtora, industrial e prestadora de serviço;

LXXI – Uso Privativo: é a utilização reservada aos respectivos titulares de direito;

LXXII – Vistoria: diligência efetuada para verificar determinadas condições das obras;

LXXIII – Zenital: abertura no teto do compartimento por onde obtém-se iluminação e/ou ventilação natural.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

Art. 4º A execução de quaisquer atividades, citadas no art. 1º deste Código, com exceção de demolição, será precedida dos seguintes atos administrativos:

I – Consulta prévia para construção;

II – Aprovação do Projeto;

III – Liberação do Alvará de Licença para Construção.

Parágrafo único. Processos analisados e com pendência que não forem solucionados no setor competente em até 60 (sessenta) meses a contar da data de entrada do protocolo, serão cancelados automaticamente.

Art. 5º Poderá ser solicitada certidão relativa à aprovação do projeto, conforme consta no inciso II do art. 4º deste Código, na qual não será exigida a ART/CREA ou RRT/CAU de execução, sendo que este documento não dá direito à execução da obra.

Parágrafo único. Quando o projeto for aprovado e expedida a

respectiva certidão, sem a liberação do alvará de licença para a construção, essa terá validade somente durante a vigência desta Lei.

SEÇÃO I
Da Aprovação do Projeto

Art. 6º Para a aprovação, o requerente deverá apresentar o projeto de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e a legislação vigente, acompanhado de:

I – Requerimento;

II – Consulta Prévia para Edificação;

III – ART/CREA e ou RRT/CAU dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução;

IV – Projeto arquitetônico constando:

a) Estatística;

b) Planta de Localização;

c) Planta de Situação/Implantação;

d) Planta de cobertura;

e) Planta baixa de cada pavimento não repetido;

f) Cortes longitudinais e transversais;

g) Elevações voltadas para as vias públicas.

V – Documento atualizado do terreno, registrado no Cartório de Registro de Imóveis:

a) Se o proprietário da obra não for o mesmo do terreno, deverá apresentar autorização com firma reconhecida, do proprietário do terreno para que o requerente construa sobre o imóvel;

b) Se o proprietário for construir a edificação sobre mais de um lote de sua propriedade, estes deverão estar unificados.

VI – ART/CREA e ou RRT/CAU do responsável técnico pelo PSCIP – Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico;

VII – ART/CREA e ou RRT/CAU do responsável técnico pelo PGRCC – Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

VIII –Modelo de calçada, conforme Legislação Municipal;

IX – Quadro de áreas, se necessário, apresentado em anexo;

X – Outros documentos que a Lei Estadual ou Federal assim exigir, ou a critério do órgão competente da Administração Municipal.

Parágrafo único. Após a análise final, estando o projeto de acordo com a legislação vigente, todas as pranchas do projeto arquitetônico deverão ser apresentadas em 03 (três) vias.

Art. 7º Os projetos deverão estar de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico estabelecidas pela ABNT.

Parágrafo único. No projeto a ser aprovado, deverá conter um espaço de 17,5 cm x 6,0 cm, que será reservado para a Administração Pública Municipal aprovar, realizar observações e anotações que entender necessárias.

Art. 8º O Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Construção a contar da data do protocolo ou da data da apresentação do projeto em condições de aprovação.

Art. 9º O autor do projeto é responsável pelo atendimento as normas da Legislação Municipal, Estadual e Federal quanto à solidez, segurança, salubridade e acessibilidade.

Artigo 10. Ao Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento cabe a análise do projeto, o qual poderá ser analisado somente verificando os parâmetros urbanísticos relevantes na implantação da edificação sobre o lote, a ser regulamentado por meio de ato próprio.

SEÇÃO II
Do Alvará de Construção

Art. 11. Após a análise dos elementos fornecidos e estando de acordo com as legislações pertinentes, o Órgão Municipal de Aprovação e

Licenciamento fornecerá ao requerente o Alvará de Construção.

Parágrafo único. Concomitantemente à expedição do Alvará de Construção será fornecida a numeração predial.

Art. 12. Quando a obra for composta por mais de uma unidade imobiliária, o Alvará de Construção poderá ser emitido parcial ou individual para cada unidade.

§1º O Alvará de Construção poderá ser emitido parcialmente quando a execução da obra for dividida em fases, devendo estar definidas em projeto.

§2º Cada fase executada deve apresentar condições de habitabilidade.

Art. 13. O Alvará de Construção será válido pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua expedição.

Art. 14. Se no prazo fixado, a construção não for concluída, deverá ser requerida a prorrogação sucessiva por prazo máximo de 12 (doze) meses, sendo que a cada solicitação serão pagos os emolumentos respectivos.

Parágrafo único. Em caso de alteração da legislação pertinente, aplica-se a prorrogação do alvará apenas para obras em andamento.

Art. 15. A fim de comprovar o licenciamento da obra para efeitos de fiscalização, o alvará de construção será mantido no local da obra, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 16. Fica dispensado a apresentação de projeto e o requerimento para expedição de Alvará de Construção para:

I – Instalações provisórias para canteiro de obra;

II – Obras de reparos em fachadas quando não compreendem alteração das linhas arquitetônicas;

III – Muros de até 3,00 (três) metros de altura;

IV – Instalações provisórias destinadas à imóvel modelo.

Art. 17. Em caso de paralisação da obra, o responsável deverá informar à Administração Municipal.

§1º Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade do Alvará de Construção.

§2º No caso de se verificar a paralisação da obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento predial.

§3º Os andaimes e tapumes da obra paralisada por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverão ser retirados desimpedindo o passeio e deixando–o em perfeitas condições de uso.

SEÇÃO III
Das Substituições dos Projetos Aprovados

Art. 18. Depois de aprovado o Projeto e expedido o Alvará de Construção, se o mesmo sofrer alteração, o interessado deverá requerer aprovação da nova proposta.

§1º O requerimento solicitando aprovação do projeto substitutivo deverá ser acompanhado de:

I - Consulta Prévia;

II - Matrícula atualizada;

III - Projeto anteriormente aprovado;

IV- ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica);

V - Alvará de Construção anteriormente aprovado.

§2º Na aprovação do projeto substitutivo será expedido novo Alvará de Construção.

SEÇÃO IV
Do Habite-se

Art. 19. Nenhuma edificação poderá ser ocupada, sem que seja precedida de vistoria pelo Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento e expedido o respectivo "Habite-se".

§1º O "Habite-se" é solicitado à Administração Municipal, pelo proprietário ou responsável técnico pela execução, por meio de requerimento.

§2º O "Habite-se" será expedido se:

I – A edificação foi construída, conforme o projeto aprovado;

II – A edificação tiver condições de uso, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias, elétricas e demais instalações necessárias;

III – O passeio estiver pavimentado, conforme as normas do Programa de Calçadas de Cascavel;

IV – Possuir Laudo de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

V – Possuir o "Habite-se Sanitário", quando for o caso.

§3º O "Habite-se" poderá ser expedido parcialmente, desde que:

I – Atenda o projeto aprovado;

II – As áreas comuns da edificação estiverem concluídas, de acordo com o projeto aprovado.

§4º O Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento tem um prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrada da solicitação no referido órgão, para vistoriar a obra e expedir o "Habite-se", caso a obra esteja de acordo com a legislação vigente.

Art. 20. A expedição do "Habite-se" não implica a constatação de situação de estabilidade e segurança da obra.

Art. 21. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão notificados a regularizar o projeto dentro dos padrões deste Código.

Parágrafo único. O responsável técnico da obra, deve orientar ao proprietário a solicitar o "Habite-se", sob pena de não ser emitido e a obra ser considerada obra em andamento.

SEÇÃO V
Da Fiscalização e Das Vistorias

Art. 22. A Administração Municipal procederá vistorias e fiscalização às obras, com as seguintes finalidades:

I – Atestar que as obras estejam sendo executadas dentro das disposições deste Código, demais Leis pertinentes e de acordo com o projeto aprovado;

II – Para a expedição de documentos e pareceres técnicos.

§1º Os funcionários investidos em função fiscalizadora terão ingresso às obras mediante a apresentação de prova de identidade funcional, e independentemente de qualquer outra formalidade.

§2º Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar as obras e papéis de qualquer natureza, desde que constituam objeto deste Código.

Art. 23. Em qualquer período da execução da obra, a Administração Municipal poderá exigir que lhe sejam exibidos as plantas, os cálculos e demais detalhes que julgar necessário.

Parágrafo único. Em caso de recusa em apresentá-los ou ausência destes documentos na obra, caberá aplicação de multa, exceto se tais documentos forem apresentados em até 48 (quarenta e oito) horas da data da fiscalização ao órgão competente.

SEÇÃO VI
Das Responsabilidades

Art. 24. À Administração Municipal compete a aprovação do projeto arquitetônico, bem como o licenciamento e a fiscalização da obra.

§1º A Administração Municipal exigirá quando cabível, liberações, pareceres, atestados, anuências, estudos de impacto ou laudos, de concessionárias, autarquias, secretarias, corpo de bombeiros, órgãos públicos, condomínios ou institutos, em atendimento as legislações, para que o projeto arquitetônico possa atender toda legislação pertinente.

§2º Os profissionais autores do projeto e os responsáveis pela execução da obra, ao assinar os projetos, declaram conhecer e respeitar a Legislação Vigente.

Art. 25. A Administração Municipal não poderá ser responsabilizada por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências no projeto, execução de serviços e obras, utilização e manutenção das edificações e seus equipamentos.

Art. 26. O proprietário e o profissional responsável técnico responderão pela veracidade dos documentos apresentados.

Art. 27. O proprietário e o profissional responsável técnico são responsáveis pela manutenção das condições de segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das Leis municipais pertinentes, na elaboração do projeto e execução da obra.

Art. 28. Para efeito deste Código, somente profissionais habilitados pelo Sistema CONFEA/CREA e CAU, devidamente inscritos e quites com a Administração Municipal poderão projetar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município de Cascavel.

§1º Será cancelada a inscrição de pessoa física ou jurídica, verificadas as irregularidades previstas nos incisos do art. 122 deste Código.

§2º Os profissionais de outros Municípios, responsáveis pelo projeto arquitetônico e pela execução de obra neste Município, devem juntar ao processo de aprovação do projeto, cópia do alvará de autônomo ou da empresa e certidão de regularidade fornecida pelo Município expedidor do alvará.

Art. 29. O responsável técnico pela obra assume total responsabilidade perante a Administração Municipal e terceiros de que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código.

Art. 30. No decurso da obra, o responsável técnico pela execução poderá dar baixa da responsabilidade assumida por ocasião da aprovação do projeto, devendo comunicar por escrito ao Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento.

§1º Será notificado o proprietário para apresentar novo responsável técnico, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de embargo e/ou multa, o qual deverá satisfazer as condições deste Código.

§2º A comunicação de baixa de responsabilidade técnica poderá ser feita conjuntamente com a assunção do novo responsável técnico.

§3º A alteração de responsabilidade técnica deverá ser anotada em Alvará de Construção, que substituirá o anteriormente expedido.

SEÇÃO VII
Da Demolição de Edificação

Art. 31. O interessado em realizar demolição de edificação, ou parte dela, deverá solicitar à Administração Municipal, o Alvará de Demolição.

§1º Para demolição será necessário atender a legislação pertinente quanto à geração de resíduos da construção civil.

§2º Para qualquer edificação ou parte a ser demolida será exigida a responsabilidade de profissional habilitado, por meio da apresentação da ART/CREA ou RRT/CAU.

§3º Qualquer edificação que esteja, a juízo do Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento, ameaçada de desabamento deverá ser estabilizada ou demolida pelo proprietário, sendo que caso este, se recuse a fazê-la, a Administração Municipal executará a demolição cobrando do proprietário as despesas correspondentes, acrescidas de taxa de 20% (vinte por cento) de administração.

§4º É proibida a demolição de muros com altura superior a 3,00 (três) metros, sem a licença para demolição.

§5º Será exigida a construção de tapumes e outros elementos de proteção, a fim de garantir a segurança dos vizinhos e pedestres, quando a edificação estiver no alinhamento predial.

§6º Após a demolição da edificação, o interessado deverá solicitar à Administração Municipal, a Certidão de Demolição para que seja excluída do cadastro municipal.

SEÇÃO VIII
Da Manutenção das Edificações

Art. 32. A manutenção preventiva e periódica nas edificações públicas ou privadas e as condições de segurança estrutural, instalações hidráulicas, elétricas, manutenção de forma geral, deverão estar em conformidade com as normas nacionais vigentes.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 33. Toda construção, ampliação, reforma, ou regularização de edificações deverão atender aos preceitos da acessibilidade de acordo com a Lei Federal nº 10.098/2000 e o Decreto Federal nº 5.296/2004 ou outras que as substituam.

Art. 34. Edificações que possuam chaminé, para qualquer finalidade, deverão providenciar que as chaminés tenham altura suficiente para que a fumaça, fuligem ou outros resíduos que possam expelir, não incomodem os vizinhos.

Parágrafo único. Em edificações não residenciais, as chaminés deverão conter dispositivos que contenham a fuligem e gases, atendendo aos "Parâmetros de Incomodidade" estabelecidos na legislação de uso do solo e outras que a substituam ou complementem.

SEÇÃO I
Dos Materiais de Construção

Art. 35. Os materiais de construção, seu emprego e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações e normas da ABNT.

Art. 36. No caso de materiais, cuja aplicação não esteja definitivamente consagrada pelo uso, o Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento poderá exigir análises e ensaios comprobatórios de sua aplicabilidade.

Parágrafo único. Essas análises ou ensaios deverão ser realizados em laboratório de comprovada idoneidade técnica.

SEÇÃO II
Das Escavações e Aterros

Art. 37. Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às construções vizinhas.

Parágrafo único. Ao proprietário ou responsável pelos serviços de escavações e aterros compete a manutenção e a limpeza das vias e logradouros públicos com a correta destinação dos resíduos, sob pena de multa.

SEÇÃO III

Das paredes

Art. 38. As paredes deverão ter espessura mínima de acordo com as normas específicas do material empregado.

§1º Deverão atender as normas técnicas referentes à acústica e ao conforto térmico.

§2º Quando constituírem divisa entre unidades distintas de habitações geminadas ou em série ou na divisa do lote, além de atender ao parágrafo anterior, deverão ter paredes independentes.

SEÇÃO IV
Das Portas, Passagens ou Corredores

Art. 39. As portas, passagens ou corredores, terão largura mínima de:

I – Quando a passagem ou corredor for de uso privativo, a largura mínima será de 0,90m (noventa centímetros);

II – Quando a passagem ou corredor for de uso coletivo, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros), obedecendo a legislação pertinente.

§1º As portas de acesso a gabinetes sanitários e banheiros de uso privativo, terão largura mínima de 0,70m (setenta centímetros).

§2º As cozinhas e áreas de serviço de uso privativo, terão porta com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

§3º Os demais compartimentos de uso privativo, terão porta com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros).

§4º Com relação à largura mínima das portas, passagens ou corredores de uso público ou coletivo, deverão estar de acordo com a NBR 9050, garantindo o acesso a todos.

§5º As portas deverão obedecer a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

SEÇÃO V
Das Escadas e Rampas

Art. 40. As escadas de uso privativo deverão obedecer às seguintes exigências:

I – Ser de uso privativo ou restrito ao compartimento, ambiente ou local, com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

II – Oferecer passagem com altura mínima nunca inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

III – Em ambientes sob a escada obedecer pé-direito mínimo conforme este Código;

IV – Ter seus degraus com altura máxima de 0,19m (dezenove centímetros) e largura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros), podendo ser inferior a fórmula de Blondel;

V – Ter um patamar intermediário, de pelo menos, 0,90m (noventa centímetros) de profundidade, quando o lance de escada exceder a 19 (dezenove) degraus;

VI – Só serão permitidas escadas em caracol quando interligarem dois compartimentos da mesma unidade;

VII – Nas escadas em leque, a largura mínima será de 0,90m (noventa centímetros), sendo que o degrau deverá a 0,50m (cinquenta centímetros) do bordo interno, apresentar largura mínima do piso de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Art. 41. As escadas de uso comum ou coletivo deverão ter largura suficiente para proporcionar o escoamento do número de pessoas que dela dependem, exceto para as atividades específicas detalhadas nesta Seção, sendo:

I – A largura mínima das escadas de uso comum ou coletivo devem sempre obedecer ao que versa o Código de Prevenção de Incêndio e Pânico – CSCIP/CBMPR;

II – As escadas deverão oferecer passagem com altura mínima nunca inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros), sendo que os ambientes sob a escada deverão obedecer pé-direito mínimo, conforme este Código;

III – Quando as rotas de fuga incorporarem escadas de emergência, devem ser previstas áreas de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de pessoas em cadeiras de rodas,

conforme a NBR 9050 ou substituta.

Art. 42. No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento e especificações de materiais fixadas para as escadas específicas.

Parágrafo único. As rampas de que trata o *caput* deste artigo deverão atender a NBR 9050 e o Decreto Federal nº 5.296/2004 ou substitutos.

Art. 43. A existência de escada ou esteira rolante não dispensa, nem substitui qualquer escada ou elevador exigido pela legislação.

SEÇÃO VI
Das Marquises, Sacadas, Toldos e Saliências

Art. 44. As marquises construídas sobre a calçada ou recuo frontal obrigatório, deverão obedecer às seguintes condições:

I – A construção de marquises deverá respeitar a arborização existente ou projetada de acordo com a legislação vigente referente a calçadas e arborização;

II – A projeção da face externa do balanço será até 50% (cinquenta por cento) da largura da calçada e não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), obedecido o inciso I deste artigo;

III – Terão altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), contados da linha do solo livres de qualquer obstáculo;

IV – O escoamento das águas pluviais deverá ser canalizado adequadamente até a rede de galerias pluviais, evitando o seu caimento sobre a calçada;

V – Não poderão ser utilizadas como varandas ou sacadas.

Art. 45. As coberturas leves, constituídas por toldos, policarbonatos ou materiais similares, deverão obedecer ao que segue:

I – Quando forem projetadas sobre a calçada pública, não poderão ter apoio;

II – Quando sobre o recuo obrigatório, não será superior a 1,50m

(um metro e cinqüenta centímetros) em balanço;

III – O escoamento das águas pluviais e de limpeza deverá ser canalizado adequadamente até a rede de galerias pluviais e esgotamento sanitário, evitando o seu caimento sobre a calçada.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, este tipo de cobertura será considerada área construída quando tiver apoio, devendo atender à taxa de permeabilidade.

Art. 46. As fachadas das edificações, quando construídas no alinhamento predial ou no recuo frontal obrigatório, poderão ter floreiras, caixas para condicionadores de ar e brises, se:

I - Possuírem altura livre de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) da linha do solo, livres de qualquer obstáculo;

II - Forem dotadas de dutos no interior da edificação até o solo, para canalização das águas coletadas;

III - O escoamento das águas pluviais, de limpeza e regação deverão ser canalizados adequadamente até a rede de galerias pluviais e esgotamento sanitário, evitando o seu caimento sobre a calçada.

§1º Os elementos mencionados no *caput* deste artigo poderão projetar-se além do alinhamento predial a distância máxima de 0,60m (sessenta centímetros).

§2º Aplicam-se às disposições deste artigo a quaisquer outros elementos a serem agregados nas fachadas das edificações como anúncios luminosos, letreiros, placas e similares.

Art. 47. As sacadas deverão atender as seguintes condições:

I – Quando projetadas no alinhamento predial, não poderão ter avanço superior a 0,60m (sessenta centímetros);

II – Quando projetadas sobre o recuo frontal obrigatório não poderão ter avanço superior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros);

III –Terão altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), contados da linha do solo;

IV – O escoamento das águas pluviais e de limpeza deverá ser

canalizado adequadamente até a rede de galerias pluviais e esgotamento sanitário, evitando o seu caimento sobre a calçada.

SEÇÃO VII
Dos Recuos

Art. 48. O recuo obrigatório das edificações deverá estar de acordo com o disposto na Lei de Uso do Solo e Código Civil.

Parágrafo único. Toda a edificação, do subsolo aos pavimentos superiores, deverá obedecer ao recuo obrigatório, salvo o disposto nesta Seção.

Art. 49. Os beirais deverão atender às seguintes condições:

I – Ter no máximo 2/3 (dois terços) do afastamento das divisas;

II – Respeitar o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de projeção de beiral;

III – Não poderão avançar sobre as áreas internas ou poços descobertos, destinados a iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada ou transitória respectivamente.

Art. 50. Casas construídas de madeira devem distar no mínimo 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de qualquer divisa e 3,00m (três metros) de outra edificação de madeira ou material similar no mesmo lote, salvo especificações mais exigentes do Corpo de Bombeiros.

Art. 51. Piscinas pré-fabricadas (fibra de vidro ou similares) e coberturas leves, constituídas por toldos, policarbonatos ou materiais similares, de fácil remoção, poderão excepcionalmente ser autorizadas nos recuos, desde que ocupem no máximo 2/3 (dois terços) da área do recuo, ressalvadas as especificações do art. 45 desta Lei.

Parágrafo único. A autorização de que trata o *caput* deste artigo, terá caráter precário e poderá ser cancelada pela Administração Municipal por critérios técnicos a qualquer momento, sem indenização prévia.

Art. 52. Portarias, guaritas, lixeiras ou similares, centrais de gás ou abrigos para vigilante, isoladas, poderão situar-se na faixa de recuo frontal e serão autorizadas desde que não ultrapassem a área máxima de 6,00m² (seis metros quadrados).

§1º A autorização de que trata o *caput* deste artigo, terá caráter precário e poderá ser cancelada pela Administração Municipal por critérios técnicos a qualquer momento, sem indenização.

§2º As edificações citadas no *caput* deste artigo não poderão interferir na área de acumulação para o acesso de veículos.

SEÇÃO VIII
Dos Compartimentos

Art. 53. As características mínimas dos compartimentos das edificações residenciais e comerciais estão definidas no Anexo I - Tabela I e Anexo II - Tabela II respectivamente, que são partes integrantes e complementares deste Código.

SEÇÃO IX
Das Áreas de Estacionamento para Veículos

Art. 54. Será exigida área para estacionamento de veículos na parte interna do lote e nas edificações, conforme estabelece a Lei de Uso do Solo.

Art. 55. As dependências destinadas ao acesso e estacionamento de veículos deverão atender às seguintes exigências:

I – As vagas de garagem não deverão obstruir passagens de pedestre ou qualquer outro uso;

II – Ter altura livre mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

III –Ter sistema de ventilação natural permanente, proposta pelo autor do projeto;

IV – As rampas de acesso poderão apresentar inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) e deverão ter seu início dentro do lote, no mínimo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento predial, permitido a utilização de elevadores de veículos em substituição da rampa de acesso;

V – Ter vão de entrada e saída com largura mínima de 3,00m (três metros) e quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter vão de entrada e de saída distintos de 3,00m (três metros) cada;

VI – A área de acumulação de veículos dentro do lote;

VII – Os acessos de veículos deverão ter sinalização de advertência de acordo com a legislação pertinente;

VIII – Poderá ser exigidas vagas para estacionamento de motocicletas, bicicletas e ônibus a critério do Setor de Licenciamento;

IX – Ter vagas de estacionamento para cada veículo locadas em planta e numeradas, com largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

X – O corredor de circulação possuir largura mínima, quando o local das vagas de estacionamento formar em relação aos mesmos, ângulos de:

ÂNGULO (vaga)	CORREDOR DE CIRCULAÇÃO
30º	3,00 metros
45º	3,50 metros
90º	5,50 metros

XI – Estacionamento em paralelo (tipo "baliza") terão as dimensões mínimas das vagas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento;

XII – Nas edificações e equipamentos comunitários deverá ser previsto vagas de estacionamento exclusivas para pessoas com deficiência e idoso, identificadas para esse fim, com dimensões e número de vagas, conforme previsto em norma ou legislação pertinente.

Art. 56. A área de acumulação de veículos deverá atender:

I – Para garagens comerciais ou condominiais com acesso direto pelo logradouro público, situada entre o alinhamento do lote e o local de controle, que permita a espera de, no mínimo, 3% (três por cento) da capacidade total de vagas acessadas pelo local, sendo não inferior a 02 (duas) vagas;

II – Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento predial e o local do controle;

III – A largura mínima da área de acumulação - canaleta de espera - deverá ser de 3,00m (três metros) para acessos com mão única e de 6,00m (seis metros) para os de mão dupla;

IV – A área de acumulação dos veículos não será computada como área de estacionamento.

Parágrafo único. A área de acumulação de veículos será exigida quando o número de vagas de veículos for igual ou superior a 48 (quarenta e oito) vagas.

SEÇÃO X
Das Áreas de Recreação

Art. 57. Nas edificações residenciais será exigida área mínima de recreação de uso comum devendo obedecer ao que segue:

I – Em conjuntos residenciais horizontais e residências em série, dimensão mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade habitacional;

II – Em conjuntos residenciais verticais a proporção de 1/10 (um para dez) da soma das áreas privativas das unidades.

SEÇÃO XI
Das calçadas, Muros, Gradis e Outras Formas de Fechamento de Lotes

Art. 58. Os proprietários de imóveis, edificados ou não, que tenham frente para ruas com meio-fio e sarjeta, são obrigados a pavimentar, às suas expensas, as calçadas à frente de seus lotes, conforme modelo regulamentado pela Administração Municipal:

I – As calçadas terão declividade transversal máxima de 2% (dois por cento) e deverão atender as normas de acessibilidade e legislação específica;

II – O revestimento da calçada deverá ser antiderrapante.

§1º Quando as calçadas se acharem em mau estado, a Administração Municipal notificará os proprietários a consertá-las, sendo que:

I – Quando o mau estado da calçada for resultante de obras executadas por empresa prestadora de serviço público, os reparos correrão

por conta deste, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;

II – Expirado o prazo do inciso I deste parágrafo sem o cumprimento da notificação, a Administração Municipal poderá realizar o serviço, cobrando do proprietário ou empresa prestadora de serviço público causador do dano as despesas totais, acrescidas do valor da multa correspondente.

§2º Deverá atender ao Plano de Arborização desenvolvido pela Administração Municipal.

§3º Assegurar o livre trânsito de pedestres e pessoas com necessidades especiais, sendo vedada a colocação de qualquer equipamento fixo ou obstáculo que o impeça, mantendo as calçadas desobstruídas, sem degraus nem rampas.

§4º Sobre a calçada é vedada a abertura de portões, janelas, instalações de grades de proteção ou de qualquer outro elemento construtivo ou decorativo.

§5º Todos os empreendimentos com acesso à calçada ficam obrigados a dar continuidade a ela, mantendo o mesmo nível.

§6º Nos acessos de veículo será permitido o rebaixamento da guia ou meio-fio, na extensão máxima de 6,00m (seis metros), por testada de unidade imobiliária, sendo que:

I – Para lotes situados nas esquinas, o meio-fio não poderá ser rebaixado até a uma distância mínima de 3,00m (três metros) do ponto de encontro dos alinhamentos prediais;

II – O acesso do veículo será sempre considerado uma reta perpendicular com relação ao alinhamento predial;

III – Em hipótese alguma será admitido acesso de veículo no chanfro obrigatório (ponto de esquina), conforme art. 60 deste Código.

§7º É vedada a utilização da calçada como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo se for no lado interior dos tapumes.

§8º As calçadas devem possuir rebaixo de meio-fio para acessibilidade junto às esquinas e faixas de pedestres.

Art. 59. Os lotes baldios situados em logradouros pavimentados

devem nos respectivos alinhamentos, ser fechados, com altura mínima de 1,00m (um metro).

Parágrafo único. Havendo abertura de acesso ao lote, deverá existir dispositivo que evite que detritos do imóvel atinjam a calçada.

Art. 60. As edificações implantadas em terrenos de esquina serão projetadas de modo que, no pavimento térreo deixem livre de qualquer obstáculo visual, um canto chanfrado reto de 2,00m (dois metros) em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas.

Parágrafo único. Os muros deverão atender ao *caput* deste artigo, e quando o canto chanfrado for substituído por uma forma curva, este deverá tangenciar internamente a linha imaginária do chanfro.

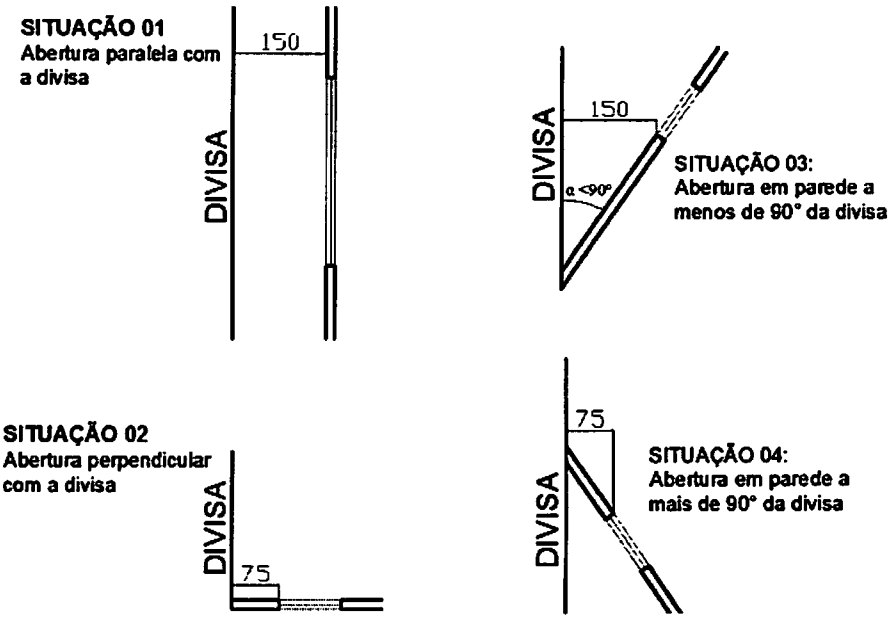
Art. 61. Quando o fechamento do lote ocorrer por meio de gradil, vidro ou outro material que permita a visibilidade é dispensado o chanfro.

SEÇÃO XII
Da Insolação, Iluminação e Ventilação

Art. 62. Todos os compartimentos, de qualquer local habitável, para os efeitos de insolação, ventilação e iluminação, terão aberturas em qualquer plano, abrindo diretamente para logradouro público, espaço livre do próprio imóvel ou área de servidão legalmente estabelecida.

§1º As aberturas para os efeitos deste artigo, devem distar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no mínimo, de qualquer parte das divisas do lote medindo-se esta distância da extremidade da abertura mais próxima da divisa em direção perpendicular a própria divisa.

§2º As aberturas dispostas em paredes, cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa ou então deverão dispor de anteparo visual de pelo menos 0,75m (setenta e cinco centímetros) de comprimento ao longo da divisa, conforme o seguinte desenho explicativo:



§3° Áreas cobertas até a divisa terão fechamento lateral até o forro e/ou cobertura.

§4° Sacadas, terraços, varandas, garagens e ambientes similares que estão nas divisas deverão dispor de anteparo visual de no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) que não possibilite visão direta do vizinho, conforme os parágrafos anteriores.

§5° Os meios mecânicos de ventilação e iluminação são de responsabilidade do autor do projeto, devendo ser dimensionados, conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, podendo ser utilizados somente em compartimentos de permanência transitória.

§6° Nas fachadas das edificações não será permitida a instalação de placas, painéis ou qualquer tipo de elemento que venha a prejudicar a iluminação ou ventilação de seus compartimentos internos.

§7° Não serão considerados no cômputo da área de iluminação e ventilação os vãos com um único elemento de área inferior a 0,15m² (quinze centímetros quadrados), excetuados os casos de ventilação por dutos horizontais.

§8° Em edificações com até 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de altura, as paredes poderão ser executadas na divisa, desde que não possuam aberturas.

Art. 63. Os compartimentos das edificações de até 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de altura, contados da cota média dos logradouros circundantes até o nível da laje de cobertura/forro do último pavimento, poderão ser ventilados e iluminados por meio de aberturas para pátios internos, descobertos, cujas dimensões não deverão estar abaixo dos seguintes índices:

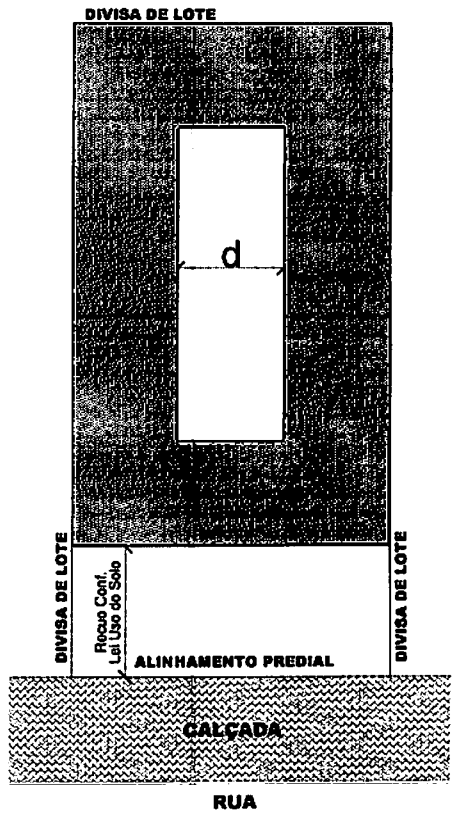
I – Área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados);

II – Diâmetro mínimo do círculo inscrito 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 64. Os compartimentos das edificações com mais de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de altura, contados do patamar de entrada do pavimento térreo até o nível da laje de cobertura/forro do último pavimento, quando da existência de pátio interno, deverão atender as seguintes notas de iluminação e ventilação:

I - Ter no pavimento contado a partir dos 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de altura, área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados), acrescendo-se 30% (trinta por cento) a cada de 3,00m (três metros) adicionados na altura;

II - Diâmetro mínimo do círculo inscrito, 3,00m (três metros).



Art. 65. Os compartimentos das edificações a partir de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de altura, contados a partir do patamar de entrada do pavimento térreo até o nível da laje de cobertura/forro do último pavimento, deverão ser observados o recuo lateral/fundo mínimo de iluminação e ventilação, com o seguinte afastamento:

I - Ter no pavimento inicial do recuo lateral/fundo afastamento calculado pelos fatores h/x, onde h= altura da edificação em metros, medida entre o nível mais alto da parede lateral da edificação e o nível do terreno circundante, e x= índice variável, conforme o zoneamento previsto na Lei de Uso do Solo;

II - O afastamento não edificável mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), medido a partir das divisas do lote exceto a testada, até a projeção da fachada da edificação.

Art. 66. Os compartimentos das edificações a partir de 14,00m (quatorze metros) de altura, contados a partir do patamar de entrada do pavimento térreo até o nível da laje de cobertura/forro do último pavimento, deverão ser observados o recuo lateral/fundo mínimo de iluminação e

ventilação, conforme as notas a seguir:

I - Quando iluminarem e ventilarem compartimentos de permanência prolongada diurna ou noturna tais como: sala, quarto, biblioteca, deverão obedecer as seguintes condições:

a) Ter no pavimento inicial do recuo lateral/fundo afastamento calculado pelos fatores h/x, onde h= altura da edificação em metros, medida entre o nível do elemento mais alto da edificação e o nível do terreno circundante, e x= índice variável, conforme o zoneamento previsto na Lei de Uso do Solo;

b) O afastamento não edificável mínimo de 2,00m (dois metros), medido a partir das divisas do lote exceto a testada, até a projeção da fachada da edificação.

II - Quando iluminarem e ventilarem compartimentos de permanência transitória, tais como: sanitário, cozinha, lavanderia e ante-sala, consideradas áreas de iluminação e ventilação secundárias deverão ter no mínimo as seguintes medidas:

a) Ter no pavimento inicial do recuo lateral/fundo afastamento calculado pelos fatores h/x, onde h= altura da edificação em metros, medida entre o nível do elemento mais alto da edificação e o nível do terreno circundante, e x= índice variável, conforme o zoneamento previsto na Lei de Uso do solo;

b) O afastamento não edificável mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir das divisas do lote exceto a testada, até a projeção da fachada da edificação.

Art. 67. Os compartimentos de permanência transitória poderão ser ventilados indiretamente, de acordo com proposta apresentada pelo autor do projeto, observando as seguintes condições:

I – Terem abertura com largura do compartimento a ser ventilado;

II – Altura mínima livre de 0,20m (vinte centímetros);

III – Comprimento máximo de 6,00m (seis metros), exceto no caso de serem abertos nas duas extremidades, quando não haverá limitação àquela medida;

IV – Comunicação direta com espaços livres;

V – A(s) boca(s) voltada(s) para o exterior deverá(ão) ter tela metálica e proteção contra água de chuva.

Art. 68. Os compartimentos sanitários, ante-salas, cozinhas e lavanderias em edificações comerciais poderão ter ventilação forçada, mecânica ou não, por chaminé de tiragem, observadas as seguintes condições:

I - Serem visitáveis na base, sendo que no caso da ventilação natural (não mecânica), terem abertura de saída de 0,50m (cinquenta centímetros) acima da cobertura;

II - Permitirem a inscrição de um círculo de 0,50m (cinquenta centímetros) de diâmetro;

III - Terem revestimento interno, e não comportarem na sua área mínima qualquer tipo de obstrução, inclusive canalizações.

Art. 69. Será permitida a utilização de ventilação e iluminação zenital nos seguintes compartimentos: Vestíbulos, corredores, depósitos, lavabos, sótãos, instalação sanitária e copa quando em edificação comercial.

Parágrafo único. Nos demais compartimentos serão permitidas iluminação e ventilação zenital, desde que pelo menos 50% da iluminação e ventilação mínima ocorra por meio de abertura direta para o exterior, no plano vertical.

Art. 70. Quando os compartimentos tiverem aberturas para ventilação e iluminação sob alpendre, terraço, garagem ou qualquer cobertura, a área do vão iluminante natural deverá ser acrescida de mais 25% (vinte e cinco por cento), além do mínimo exigido na Tabela I e Tabela II, anexas.

SEÇÃO XIII
Dos Canteiros de Obra, Tapumes e Andaimes

Art. 71. Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias para a proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos. Para tanto deverá observar as normas oficiais relativas à segurança e medicina do trabalho.

§1º Os serviços, especialmente no caso de demolições,

escavações e fundações não deverão prejudicar imóveis e instalações vizinhas, nem os logradouros.

§2º A limpeza do logradouro público, em toda a extensão que for prejudicada em consequência dos serviços ou pelo movimento de veículos de transporte de material, será permanentemente mantida pela entidade empreendedora, sob pena de multa.

§3º É responsabilidade do empreendedor dar o destino adequado do entulho da obra, conforme orientação do setor competente da Administração Municipal.

§4º As obras existentes sobre o passeio devem ser convenientemente sinalizadas e isoladas, assegurando-se a largura mínima para circulação.

Art. 72. Em todas as obras, inclusive demolição, deverá ser executado o tapume provisório, que ocupará uma faixa de largura máxima igual a 2/3 (dois terços) da calçada, deixando livre para circulação de pedestres, faixa mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acessível e livre de obstáculos.

§1º Os tapumes deverão ter no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura.

§2º Quando a obra possuir 02 (dois) ou mais pavimentos, deverá possuir marquise formando um ângulo mínimo de 45º (quarenta e cinco graus), com no mínimo 1,20m (um metro e vinte) de largura por sobre a calçada, conforme Anexo IV desta Lei.

§3º Quando os tapumes forem construídos em esquinas, as placas de nomenclatura dos logradouros serão neles afixadas de forma bem visível.

§4º Para tapumes construídos em terrenos de esquina, deixar livre de qualquer obstáculo visual um canto chanfrado reto de 2,00m (dois metros), em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas.

§5º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§6º Dispensa-se o tapume quando o terreno estiver isolado da calçada, não sendo permitido depositar material de construção sobre essa.

§7º Quando a obra for paralisada, conforme art. 17 desta Lei, os tapumes e andaimes deverão ser recuados para o alinhamento predial, desobstruindo e recompondo a calçada, sob pena de multa.

SEÇÃO XIV
Das Áreas não Computáveis

Art. 73. São consideradas áreas não computáveis para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento as que seguem:

I – Áreas dos pavimentos situadas no subsolo destinadas aos compartimentos considerados de permanência transitória e os sem permanência;

II – Áreas ocupadas por escadas e hall dos pavimentos acima do pavimento térreo, poços de elevadores, central de gás, casa de máquinas e outras similares;

III – Terraços descobertos e sacadas até o limite de 10% da área total construída;

IV – Áreas de recreação e lazer em edifícios e conjuntos residenciais;

V – Estacionamentos e garagens de edifícios comerciais e residenciais, exceto edifícios garagem.

CAPÍTULO IV
DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 74. As instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas, mecânicas, de telecomunicações, de gás, de proteção contra incêndio, entre outras, deverão estar de acordo com as normas e especificações da ABNT, órgãos e concessionárias a ele afetos.

SEÇÃO I
Das Instalações de Águas Pluviais

Art. 75. O escoamento das águas pluviais de qualquer edificação será feito exclusivamente para dentro dos limites do respectivo lote e deste para a sarjeta em canalização construída debaixo da calçada.

§1º O uso de coberturas cujos beirais ao longo das divisas do lote não dispõem de calha, somente serão permitidos a uma distância mínima de 0,70m (setenta centímetros) da divisa.

§2º Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, poderá ser permitido o lançamento dessas águas nas galerias de águas pluviais, após aprovação, pela Administração Municipal, de esquema gráfico apresentado por responsável técnico.

§3º As despesas com a execução da ligação às galerias pluviais correrão integralmente por conta do interessado.

Art. 76. Nas edificações, exceto aquelas de que trata o artigo anterior, construídas no alinhamento e divisas do lote ás águas pluviais provenientes de telhados, sacadas e marquises deverão ser captadas e conduzidas por meio de calhas e tubulações apropriadas até a sarjeta.

§1º Os condutores nas fachadas lindeiras à via pública serão embutidos até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), acima do nível da calçada.

§2º Em hipótese alguma será liberado o lançamento das águas pluviais em direção ou sobre a calçada, ou na rede coletora de esgotos.

SEÇÃO II
Das Instalações Hidráulico-Sanitárias

Art. 77. Todas as edificações em lotes com frente para logradouros que possuam rede pública de água potável e de esgoto deverão servir-se destas redes.

Art. 78. Quando a rua não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica, em conformidade com a NBR 7229/93 ou substitutiva.

§1º As águas, depois de tratadas na fossa séptica, serão infiltradas no terreno, por meio de sumidouro, convenientemente construído.

§2º As fossas sépticas não poderão ser construídas a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do alinhamento predial e de qualquer divisa do lote.

§3º É proibida a construção de fossa séptica no passeio público.

SEÇÃO III
Das Instalações Elétricas

Art. 79. O responsável técnico deverá consultar a concessionária de energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento.

SEÇÃO IV
Das Instalações de Elevadores

Art. 80. Será obrigatório a instalação de no mínimo 01 (um) elevador nas edificações que tiverem entre a soleira da porta do pavimento de acesso principal e o piso de maior cota, altura superior a 11,00m (onze metros), e de no mínimo 02 (dois) elevadores no caso desta altura ser superior a 20,00m (vinte metros).

§1º Admite-se número de elevadores diferente da especificada no *caput* deste artigo quando laudo técnico da empresa fornecedora comprovar que atende a demanda da edificação.

§2º Os espaços de acesso ou circulação às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medida perpendicularmente às portas dos elevadores.

§3º No caso de obrigatoriedade de instalação de elevadores, eles deverão também atender aos pavimentos de subsolo e estacionamentos.

§4º Não será considerado para efeito de altura, o último pavimento, quando este for de uso exclusivo do penúltimo pavimento.

§5º A instalação de novos elevadores ou sua adaptação deve atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

SEÇÃO V
Das Instalações para Depósito de Lixo

Art. 81. As edificações deverão prever local com dimensões compatíveis para armazenagem de lixo dentro do lote, onde esse deverá permanecer até o momento da coleta.

Art. 82. O lixo deverá estar acondicionado em recipiente adequado, de acordo com as normas ambientais e da Saúde Pública.

§1º Respeitando as normas de gestão de serviço de coleta.

§2º No acondicionamento de resíduos sólidos deverá ser observado o acondicionamento em separado dos resíduos orgânicos e dos passíveis de reciclagem, promovendo a coleta seletiva destes.

§3º As edificações que fizerem uso de caçamba para acondicionamento dos resíduos deverão mantê-la em espaço interno ao lote, retirando-a para o serviço de coleta no horário pré estabelecido para esta finalidade.

§4º Em nenhum momento os resíduos acondicionados em sacos plásticos ou outros recipientes para este fim poderão prejudicar o livre trânsito de pessoas ou veículo.

CAPÍTULO V
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 83. As unidades residenciais serão constituídas de no mínimo: Banheiro, Cozinha, Quarto e Sala.

Parágrafo único. As unidades residenciais poderão ter compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínimas exigidas para cada um deles.

Art. 84. Para cada compartimento das unidades residenciais são definidos os limites mínimos para diâmetro do círculo inscrito, área, iluminação, ventilação, pé-direito, os revestimentos das paredes e dos pisos e observações conforme Tabela I, parte integrante e complementar deste Código.

SEÇÃO I
Das Residências Isoladas

Art. 85. Residências Isoladas são as residências unifamiliares edificadas sobre lote urbano ou rural. Deverão obedecer ao disposto na Tabela I deste Código.

Parágrafo único. Quando no mesmo lote houver duas ou mais construções separadas entre si, estas deverão distar no mínimo 3,00m (três metros) uma da outra.

SEÇÃO II
Das Residências Geminadas

Art. 86. Consideram-se residências geminadas, duas unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede comum.

Parágrafo único. O lote das residências geminadas, não poderá ser desmembrado.

SEÇÃO III
Das Residências em Série, Paralelas ao Alinhamento Predial

Art. 87. Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial as situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em regime de condomínio, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte) unidades e a testada por unidade não poderá ser menor que 5,00m (cinco metros).

§1º O lote das residências em série, paralelas ao alinhamento predial, poderá ser desmembrado, desde que não possuam elementos em comum, quando cada unidade tiver as dimensões mínimas de lote estabelecidas por Lei, e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este Código:

§2º As coberturas, as fundações, a estrutura e as paredes deverão ser independentes para cada uma das unidades autônomas, devendo a parede divisória propiciar total separação entre os forros e demais elementos estruturais das unidades.

Art. 88. As residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer ao disposto no art. 57 desta Lei.

Art. 89. Os acessos de veículos às edificações deverão ser distribuídos de forma a reservar pelo menos uma vaga de estacionamento na via pública entre os acessos.

SEÇÃO IV
Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 90. Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, em regime de condomínio, aquelas cuja disposição exija abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades no mesmo alinhamento e não

ultrapassando a 20 (vinte) no total.

Art. 91. As residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I – O acesso considerará o trânsito de veículos, pedestres e estacionamento - se for acima de 05 (cinco) unidades - sendo a proposta de responsabilidade do autor do projeto;

II – Obedecer o art. 57 desta Lei;

III – Se não geminados e com aberturas para a mesma face, obedecerão uma distância mínima de 3,00 (três) metros a partir da projeção mais avançada da edificação excetuando-se as projeções de beirais.

SEÇÃO V
Dos Conjuntos Residenciais/Comerciais

Art. 92. Consideram-se conjuntos residenciais/comerciais os que tenham mais de 20 (vinte) unidades em lotes individualizados ou em condomínios, respeitadas as seguintes condições:

I – Os conjuntos deverão obedecer:

a) O art. 57 deste Código;

b) O disposto, no que couber, na Lei de Parcelamento do Solo;

c) O disposto na Lei de Uso do Solo;

d) As exigências legais com respeito ao meio ambiente.

II – Os conjuntos poderão ser constituídos de prédios de apartamentos residenciais, ou de salas comerciais, residências isoladas, geminadas ou em série;

III – O terreno, no todo ou em parte, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas permitidas por Lei e as construções estejam de acordo com este Código;

IV – Nos edifícios com mais de 10 (dez) unidades de moradia deverá ser previsto Hall do prédio, conforme Tabela II deste Código e demais exigências no que couber para as partes comuns;

V – As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, sendo facultativa a aplicação do disposto na NBR 9050 em edificações unifamiliares;

Art. 93. Os edifícios de uso misto deverão ter acesso e circulação horizontal e vertical distintos para cada uso.

Parágrafo único. São exceção as edificações que possuam galerias de loja e as escadas de prevenção de incêndio, que poderão ser utilizadas para ambos os casos.

SEÇÃO VI
Das Kitinetes

Art. 94. Serão admitidas as unidades residenciais do tipo kitinete ou similar composta por sala, dormitório e cozinha, todos em ambiente único com área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados) mais instalação sanitária.

§1° Caso o edifício não disponha de área de serviço e lavanderia coletiva, cada kitinete deverá possuir espaço para esta finalidade.

§2° Atender as características mínimas dos compartimentos das edificações residenciais definidas na Tabela I, deste Código.

§3° Atender as exigências de vagas para estacionamento internas ao lote conforme estabelecido na Lei de Uso do Solo.

CAPÍTULO VI
DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

SEÇÃO
Do Comércio em Geral

Art. 95. As edificações destinadas ao comércio em geral deverão observar, além de todas as exigências cabíveis, especificadas neste Código, as exigências da Tabela I e II, os seguintes requisitos:

I – Todas as unidades das edificações comerciais deverão ter acesso a sanitários, no mesmo pavimento.

a) As unidades comerciais com área superior a 150,00m² (cento e

cinquenta metros quadrados) de área útil, obrigatoriamente deverão ter sanitários separados para os dois sexos;

b) Quando os sanitários atenderem a mais de uma unidade comercial, deverão ser separados para os dois sexos;

c) As unidades comerciais deverão atender os seguintes requisitos:

Até 150,00m²	01 conjunto de uso misto
De 150,01 a 300,00m²	01 conjunto masculino e 01 conjunto feminino
Acima de 300,00m²	01 conjunto masculino e 01 conjunto feminino para cada 100m² de área de atendimento
Observações: - Considera-se um conjunto masculino: um lavatório e um vaso sanitário; e um conjunto feminino ou misto: um lavatório e um vaso sanitário. - Em edificações acima de 300m² para a definição da quantidade de conjuntos considera-se a área de venda, ficando sob responsabilidade do profissional autor do projeto atender as exigências de fluxo e demanda conforme atividade. - Atender a NBR 9050 ou substituta.	

Art. 96. As galerias comerciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I – Ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

II – Possuir circulação com largura não inferior a 1/10 (um décimo) do seu maior percurso e no mínimo 3,00m (três metros);

III – Quando a galeria possuir mais do que um acesso a logradouro público, terá largura não inferior a 1/20 (um vinte avos) do percurso total, com no mínimo 3,00m (três metros);

IV – O átrio dos elevadores que se ligar à galeria não deverá interferir na circulação da galeria.

Art. 97. Será permitida a construção de mezaninos, obedecidas as seguintes condições:

I – Não deverão prejudicar as condições de ventilação e iluminação dos compartimentos;

II – Sua área não deverá exceder a 75% (setenta e cinco por

cento) da área do compartimento;

III – O pé-direito deverá ter, no mínimo, na parte superior 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e na parte inferior 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

SEÇÃO II
Dos Restaurantes, Bares, Cafés, Confeitarias, Lanchonetes e Congêneres

Art. 98. As edificações deverão observar, no que couber, as disposições da Seção I, deste Capítulo.

Art. 99. As cozinhas, copas, despensas e locais de consumação não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários ou destinados a habitação.

Art. 100. Além das exigências da tabela do art. 95, os compartimentos sanitários para o público, para cada sexo, deverão obedecer às exigências do Código de Saúde Municipal.

CAPÍTULO VII
DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Art. 101. As edificações destinadas à indústria em geral, além das disposições específicas pertinentes, deverão:

I – Observar, no que couber, as exigências cabíveis, especificadas neste Código e as exigências da Tabela I e II;

II – Os seus compartimentos de produção deverão ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), salvo nos casos de produção artesanal em compartimentos de pequenas dimensões, serão analisados caso a caso pela Administração Municipal;

III – No caso de atividades poluentes e/ou nocivas, apresentar parecer do órgão ambiental, conforme legislação vigente;

IV – Os compartimentos sanitários para os funcionários deverão ser separados, para cada sexo, e ser em número compatível;

V – Instalações comerciais ou industriais causadoras de vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico para prevenir incômodos à vizinhança.

Art. 102. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I – Uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo esta distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II – Uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas;

III – Chaminés industriais deverão ter altura mínima de 5,00m (cinco metros) acima da edificação mais alta num raio de 50,00m (cinqüenta metros) respeitados os limites máximos de altura estabelecidos na lei de uso do solo.

CAPÍTULO VIII
DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 103. Todas as edificações consideradas especiais pelos órgãos Federal, Estadual ou Municipal e não relacionadas neste Código, especificamente, serão regidas pelas normas ou códigos dos órgãos a elas afetos, cumpridas as exigências mínimas deste Código.

I – Somente terão a anuência da Administração Municipal após a aprovação pelo órgão competente;

II – Estabelecimentos de saúde deverão obrigatoriamente apresentar parecer favorável da Secretaria Municipal de Saúde, conforme normas vigentes.

SEÇÃO I
Das Escolas e Estabelecimentos Congêneres

Art. 104. As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências do presente Código no que lhes couber, deverão:

I – Estar recuadas no mínimo 3,00m (três metros) de qualquer divisa nos ambientes destinados ao ensino (salas de aula e biblioteca) se com abertura;

II – Obedecer às normas das Secretarias de Educação e de Saúde

do Estado e/ou do Município.

SEÇÃO II
Dos Hotéis e Congêneres

Art. 105. As edificações destinadas a hotéis e congêneres deverão obedecer às normas da Secretaria de Saúde do Estado e/ou do Município.

SEÇÃO III
Dos Locais de Reunião e Salas de Espetáculos

Art. 106. As edificações destinadas a auditórios, cinemas teatros, salões de baile, ginásios de esporte, templos religiosos, salões comunitários e similares, deverão atender às seguintes disposições:

I – Ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, conforme tabela do art. 95 deste Código;

II – Para salas de espetáculo tais como: teatros, anfiteatros, cinemas e auditórios, haverá obrigatoriamente sala de espera, cuja área mínima deverá ser de 0,30m² (trinta centímetros quadrados) por pessoa, considerando-se a lotação máxima;

III – As escadas e rampas deverão cumprir, no que couber, o estabelecido na Seção V, do Capítulo III, deste Código;

IV – As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem-estar público ou particular, com sons e ruídos de qualquer natureza, que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pela legislação e normas específicas.

Art. 107. As edificações destinadas a capela mortuária, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis deverão ter, no mínimo, locais para:

I – Sala de vigília (velório);

II – Sala de descanso;

III – Instalações sanitárias para o público, separadas por sexo e para pessoas com deficiência;

IV – Serviço de copa, exclusivo para cada capela projetada.

SEÇÃO IV
Das Oficinas Mecânicas, Postos de Serviços e Abastecimento para Veículos e Lava-carro

Art. 108. As edificações destinadas a oficinas mecânicas deverão obedecer às seguintes condições:

I – Ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

II – Ter vestiários, compartimentos sanitários com vaso, chuveiro e lavatório e demais dependências destinadas aos empregados.

Art. 109. Os postos de serviço e abastecimento de veículos só poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim.

§1° Serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de serviço e abastecimento, desde que possuam acesso para pedestres independente e seguro.

§2° Os postos de serviço e abastecimento de veículos devem ser licenciados pelo órgão ambiental.

Art. 110. Postos de serviço e abastecimento de veículos, somente poderão ser instalados em terrenos de esquina com áreas igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados), e em terrenos de meio de quadra, com área igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) e com 20,00m (vinte metros) de testada.

Art. 111. As instalações de abastecimento, inclusive bombas de combustível, deverão distar, no mínimo 5,00m (cinco metros) do alinhamento do logradouro público ou de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote, observadas as exigências de recuos maiores contidas na Lei de Uso do Solo, Legislação do Meio Ambiente e Agência Nacional do Petróleo - ANP.

Art. 112. As instalações para lavagem ou lubrificação deverão obedecer às seguintes condições:

I – Estar localizadas em compartimentos fechados em 2 (dois) de seus lados, no mínimo;

II – Ter as partes internas das paredes, revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo;

III – Ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros) ou de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando houver elevador para veículo;

IV – Se tiver aberturas deverão ser distantes, 6,00m (seis metros) no mínimo, dos logradouros públicos ou das divisas do lote.

Parágrafo único. Além dos incisos deste artigo, deverão ser atendidas as normas ambientais.

Art. 113. Os postos de serviço e abastecimento deverão ter um compartimento sanitário independente para cada sexo, no mínimo, para uso público e atender as normas de acessibilidade.

Art. 114. Os postos de serviço e abastecimento deverão ter vestiários, compartimentos sanitários equipados com vaso, chuveiro e lavatório e demais dependências para cada sexo, para o uso exclusivo dos empregados.

Art. 115. As áreas de circulação e serviço dos postos terão pavimentação impermeável, tendo declividade máxima de 3% (três por cento) e mínima de 1% (um por cento) com drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos. As áreas não pavimentadas deverão possuir canaleta de drenagem de proteção (ou solução similar), para contenção de efluentes.

Art. 116. Nas oficinas mecânicas e postos de abastecimento e serviços, quando não houver muros no alinhamento do lote, este terá uma mureta com, 0,50m (cinquenta centímetros) de altura no mínimo, para evitar a passagem de veículos sobre as calçadas. A mureta deve ser construída com 5,00m (cinco metros) de extensão para cada lado a contar do encontro dos alinhamentos prediais.

Art. 117. Os postos de abastecimento de veículos terão acesso, para entrada e saída de veículos, de no mínimo 6,00m (seis) e no máximo 8,00m (oito), por testada do lote.

Art. 118. Os depósitos de combustível dos postos de serviços e abastecimento deverão obedecer às normas da Agência Nacional do Petróleo - ANP ou órgão sucessor, da ABNT, Corpo de Bombeiros, Órgão Ambiental, Departamento de Estradas e Rodagem com jurisdição sobre a área de localização do posto e sob responsabilidade do autor do projeto.

CAPÍTULO IX

DO LICENCIAMENTO DAS REDES DE INFRAESTRUTURA URBANA

SEÇÃO I
Das Torres dos Serviços de Telecomunicação

Art. 119. Para as torres de telefonia e retransmissão de ondas de rádio e televisão o projeto será aprovado mediante a apresentação de:

I – Projeto de implantação apresentando:

a) Locação do container, do equipamento e da torre, observando-se a distância mínima de 5,00m (cinco metros) do eixo da torre até as divisas do imóvel onde este será implantado;

b) Cota de nível do terreno e altura da torre;

c) Recuo frontal em relação ao alinhamento predial;

d) Acessos.

II – Anuência do COMAR - Comando Aéreo Regional com relação a altura da torre em função do cone de aproximação de vôo da aeronáutica;

III –Anexar Parecer da ANATEL por ocasião do Habite-se, declarando que a operação do equipamento não interfere no entorno e nos demais sistemas de comunicação;

IV – Anotação de Responsabilidade – ART/CREA ou RRT/CAU, quanto às instalações;

V – Comprovante de propriedade e/ ou de locação de espaço, ou compromisso de locação destinado a instalação para os sistemas de propagação de telecomunicação proposto;

VI – A instalação será autorizada por meio de Alvará de Construção com validade de 03 (três) anos.

Parágrafo único. No caso de instalação de equipamento no topo de edifício existente, deverá apresentar certidão da convenção de condomínio devidamente transcrita no competente cartório do registro de imóveis e fotocópia autenticada da ata da assembléia em que tenha sido aprovada a instalação da Estação de Telecomunicações.

CAPÍTULO X
DOS EMOLUMENTOS, EMBARGOS, SANÇÕES E MULTAS

SEÇÃO I
Dos Emolumentos

Art. 120. Os emolumentos referentes aos atos definidos no presente Código serão cobrados de conformidade com o Código Tributário do Município.

SEÇÃO II
Dos Embargos e Das Interdições

Art. 121. Obras em andamento, sejam elas construções ou reformas, serão embargadas ou interditadas, quando:

I – Estiverem sendo executadas sem o respectivo Alvará, emitido pela Administração Municipal;

II – Estiverem sendo executadas sem acompanhamento ou responsabilidade técnica;

III – Estiverem ou apresentarem risco a sua estabilidade, com perigo para o pessoal que a execute, para as pessoas que nela habitem, edificações vizinhas ou a incolumidade pública;

IV – Se estiver sendo construída, reconstruída ou ampliada em desacordo com o projeto aprovado;

V – Se não for observado o alinhamento, recuos obrigatórios, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade ou coeficiente de aproveitamento de acordo com a Lei de Uso do Solo;

VI – A obra for ocupada sem a expedição do Habite-se da Obra;

VII – As obras em andamento, reformas, ampliações ou concluídas que estiverem em faixa de preservação permanente conforme legislação pertinente;

VIII – Não cumprir o estabelecido pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§1º Ocorrendo qualquer das infrações especificadas neste artigo, e

a qualquer dispositivo deste Código, o encarregado pela fiscalização comunicará o infrator através de Auto de Embargo ou de Interdição, para regularização, da situação no prazo que lhe for determinado, ficando a obra embargada até que isso aconteça.

§2º O Auto de Embargo ou Interdição será levado ao conhecimento do infrator – proprietário e/ou responsável técnico – para que assine e, se recusar a isso serão acompanhadas de assinaturas de duas testemunhas. Verificando a impossibilidade de localizar os mesmos, o servidor encarregado da fiscalização poderá enviar via correio através de registro postal ou ainda através de edital no Órgão Oficial do Município, ou jornal local.

§3º Se ocorrer decurso do prazo ou o descumprimento do Embargo ou Interdição o fiscal lavrará o Auto de Infração.

§4º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências da Administração Municipal, decorrentes do que especifica este Código.

§5º Se não houver alternativa de regularização da obra, após o Embargo ou Interdição seguir-se-á a demolição total ou parcial da mesma.

§6º A resistência ao embargo também ensejará ao profissional responsável pela obra, a aplicação da multa diária prevista.

§7º Após exauridas as medidas administrativas fiscais será protocolado processo administrativo e encaminhado para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência das multas, a fim de impedir que se construa em desacordo com as leis e regulamentos municipais.

SEÇÃO III
Das Sanções

Art. 122. A Administração Municipal cancelará o alvará municipal de funcionamento de pessoa física ou jurídica, especialmente os responsáveis técnicos que:

I – Prosseguirem a execução da obra embargada pela Administração Municipal;

II – Não obedecerem os projetos previamente aprovados;

III – Hajam incorrido em 3 (três) multas por infração cometida no período de 01 (um) ano, a contar da data da primeira infração;

IV – Alterem as especificações indicadas no projeto, as dimensões, ou especificações dos elementos estruturais previamente aprovados pela Administração Municipal;

V – Responsabilizarem-se como executores de obra que não sejam dirigidas realmente pelos mesmos;

VI – Cometerem por imperícia, faltas que venham a comprometer a segurança da obra ou de terceiros;

VII – Executarem obra em desacordo com o projeto arquitetônico apresentado junto a Administração Municipal.

Art. 123. O profissional com o alvará de funcionamento cancelado, somente poderá tê-lo renovado após 180 (cento e oitenta) dias do cancelamento, mediante pagamento de multa, sem prejuízo de outras medidas administrativas e ou judiciais cabíveis.

SEÇÃO IV
Das Multas

Art. 124. Aos infratores das disposições da presente Lei, além das medidas judiciais cabíveis e regularização da situação, ser-lhe-ão aplicadas multas.

Parágrafo único. As multas serão aplicadas ao proprietário e também ao responsável técnico, quando:

	INFRAÇÃO	VALOR EM UFM
I	A obra dependente de Alvará for iniciada sem o licenciamento e Projeto Aprovado.	Até 70 m².....15 71 à 120 m².....45 121 à 240 m².....60 241 à 500 m².....90 501 à 1.200 m².....120 1.201 à 2.500 m².....150 Acima de 2.501 m².....180
II	Houver desrespeito à notificação de regulamentação de obra.	
III	Houver desrespeito ao embargo ou interdição.	
IV	Obra for reformada, construída ou ampliada em desacordo com o Projeto Aprovado e o não cumprimento do estabelecido pelo EIV.	

V	Havendo licenciamento da obra e não houver Alvará de Licença na obra quando solicitado pela Fiscalização.	30
VI	Quando não for renovado o Alvará de Construção, inclusive quando houver processo de renovação posterior a sua data de validade.	30
VII	Ocupação ou utilização de qualquer obra dependente de Alvará de Construção, sem estar de posse do Habite-se.	90
VIII	A calçada estiver em mau estado ou sem pavimentação, durante a execução da obra, notificadas e não atendidas conforme o artigo 58 desta lei.	40
IX	Obstrução da calçada ou sua utilização como canteiro de obras ou para carga/descarga de materiais.	90
X	Tapume na calçada com obras paralisadas por mais de 90 dias sem comunicar a Administração Municipal ou concluídos os serviços de fachada.	15
XI	Não manutenção e limpeza das vias e logradouros por ocasião de serviços de escavações ou aterros e durante a execução da obra, de responsabilidade do proprietário ou prestador do serviço.	60
XII	Cancelamento do alvará municipal de funcionamento de profissionais conforme o artigo 121.	10
XIII	Continuidade de obra embargada e sem possibilidade de aprovação.	Até 300m².....200 Acima.....400
XIV	Falta de "bandejão", rede de proteção, material de construção no passeio fora do limite do tapume ou via pública.	50

Art. 125. A infração de qualquer disposição para a qual não haja penalidade expressamente estabelecida nesta Tabela, serão punidas com multa de 50 UFM (Cinquenta Unidade Fiscal do Município), a critério do órgão competente da Administração Municipal.

Parágrafo único. Dobrar-se-ão os valores das multas a cada reincidência das infrações cometidas, previstas nos arts. 124 e 125, sem prejuízo a outras penalidades legais cabíveis.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 126. Os casos omissos no presente Código, serão estudados e julgados pela CTA – Comissão Técnica de Análises, conforme outras legislações aplicáveis.

Art. 127. Os processos protocolados até a publicação desta Lei terão prazo de até 120 (cento e vinte) dias para sua aprovação.

Art. 128. Qualquer proposição de alteração ou revisão desta Lei deverá ser submetida à anuência do Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE Cascavel e Audiência Pública.

Art. 129. São partes integrantes deste Código, os seguintes anexos:

I- Anexo I - Tabela I - Edificações Residenciais;

II - Anexo II - Tabela II - Edificações Comerciais;

III - Anexo III - Modelo de Raio interno ao chanfro;

IV - Anexo IV - Modelo de tapume.

Artigo 130. A partir da publicação desta lei ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis: nº 2.872/1998, nº 2.946/1999, nº 3.290/2001, nº 3.516/2002, nº 3.535/2002, nº 3.776/2004, nº 4.156/2005, nº 4.467/2006 e nº 6.282/2013 e os Decretos nº 4.971/1999 e 5.469/2001.

Artigo 131. Este Código entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, 19 de dezembro de 2016.

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

TABELA I: EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

MÍNIMO EXIGIDO	CORREDOR / CIRCULAÇÃO	SALA	1º QUARTO	2º QUARTO	DEMAIS QUARTOS	BANHEIRO (I.S.)	COZINHA	LAVANDERIA
Diâmetro do circulo inscrito	0,90	2,40	2,40	2,00	1,60	1,20	1,50	1,20
Área	-- --	8,00	8,00	6,00	4,00	1,80	4,00	2,40
Vão de Iluminação	-- --	1/6	1/6	1/6	1/6	-- --	1/8	-- --
Vão de Ventilação	-- --	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12
Pé-direito	2,40	2,60	2,60	2,60	2,60	2,20	2,40	2,40
Revestimento da parede	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	IMPERMEÁVEL ATÉ 1,50 m		
Revestimento do piso	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	IMPERMEÁVEL		

OBSERVAÇÕES:

1. Todas as dimensões são expressas em metros.
2. Todas as áreas são expressas em metros quadrados.
3. Iluminação e ventilação mínima = relação entre a área de abertura e a área de piso.
4. Em tetos inclinados, o ponto mais baixo será = 2,20m.
5. Os demais compartimentos não elencados na tabela, fica a critério do Responsável Técnico.
6. Subsolo – o pé direito mínimo abaixo da viga será = 2,20m.

Rua Paraná, 5000 - Caixa Postal 115 - CEP 85807-900 - CNPJ 76.208.867/0001-07

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

TABELA II: EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

MÍNIMO EXIGIDO	HALL DO PRÉDIO	HALL DOS PAVIMENTOS	SALAS, LOJAS, SOBRELOJAS	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	COZINHA (KIT)
Diâmetro circulo inscrito	2,50	1,50	2,50	1,20	1,00
Área	7,50	3,00	7,50	1,44	1,20
Vão de Iluminação	-- --	-- --	1/6	-- --	-- --
Vão de Ventilação	-- --	-- --	1/12	1/16	1/16
Pé-direito	2,80	2,20	2,80	2,20	2,20
Revestimento parede	-- --	-- --	-- --	IMPERMEÁVEL	
Revestimento piso	IMPERMEÁVEL		-- --	IMPERMEÁVEL	

OBSERVAÇÕES:

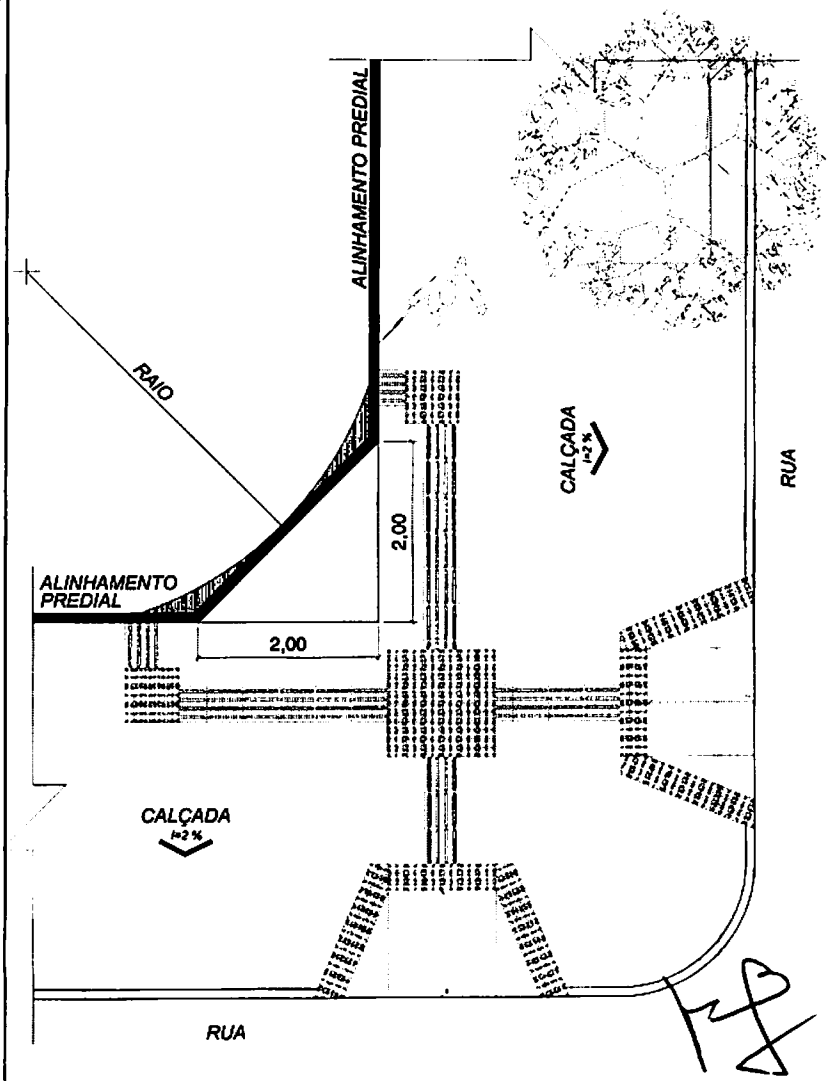
1. Todas as dimensões são expressas em metros.
2. Todas as áreas são expressas em metros quadrados.
3. Iluminação e ventilação mínima = relação entre a área de abertura e a área de piso.
4. O estabelecimento deverá ser provido de tanque e depósito de material de limpeza, que poderá ser coletivo e de no mínimo 01 (um) por pavimento.
5. Nos edifícios residenciais, deverá ser atendido o que estabelece as colunas - Hall do Prédio e Hall dos Pavimentos.
6. Para sanitários de uso coletivo, seguir as normas de acessibilidade.
7. Subsolo – o pé direito mínimo abaixo da viga será = 2,20m.

Rua Paraná, 5000 - Caixa Postal 115 - CEP 85807-900 - CNPJ 76.208.867/0001-07

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ANEXO III

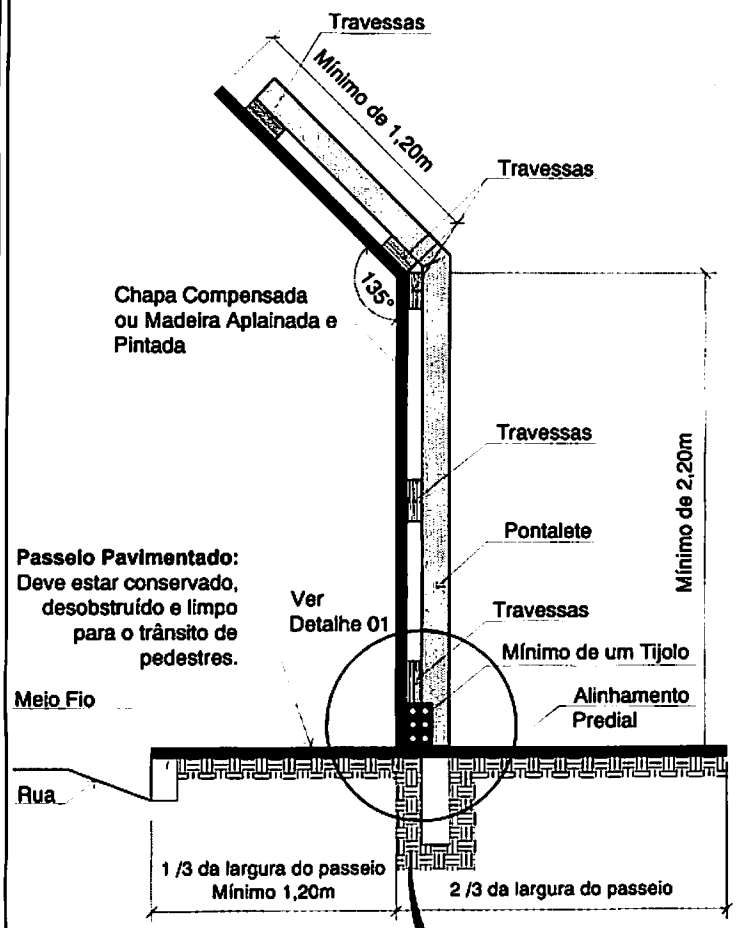
Modelo de Raio interno ao chanfro, conforme o art. 60 do Código de Obras.



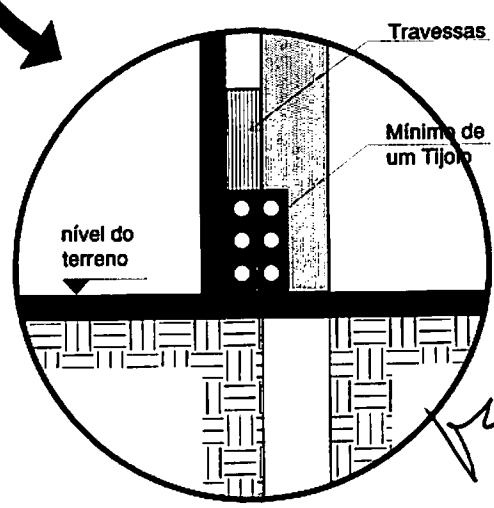
MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ANEXO IV

Modelo de tapume, conforme o art. 71 do Código de Obras.



TAPUME PADRÃO
ESPECÍFICAÇÃO MÍNIMA
S/ Escala



DETALHE 01
Sem Escala

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascavel-Pr,

Submeto à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei que **"DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

O Código de Obras é um instrumento básico que permite à Administração Municipal exercer adequadamente o controle e a fiscalização do espaço construído.

Na revisão do Código vigente, foram incorporados ao presente Anteprojeto de Lei, artigos que visam assegurar conforto ambiental, conservação de energia, reuso da água da chuva, acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida com objetivo de assegurar uma melhor qualidade de vida para a população tanto da área urbana como da área rural do Município.

Este Anteprojeto de Lei estabelece normas técnicas para todo tipo de construção, definindo também, os procedimentos de aprovação de projeto e licenças para execução de obras, bem como os parâmetros para fiscalização do andamento da obra e aplicação de penalidades, além de orientar a observação da legislação urbanística municipal e as normas existentes em distintos níveis de governo referentes a construção civil.

Essas são, Senhor Presidente, as razões que justificam a elaboração do Anteprojeto de Lei que submetemos à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Legislativa, renovando a Vossa Excelência, os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
GUGU BUENO
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – PR.

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 20/12/2016
Protocolo

ANTEPROJETO DE LEI Nº 129 /2016

REGULAMENTA A APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
Da Fundamentação e Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei disciplina e regulamenta a aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, indutores do desenvolvimento urbano, com fundamentos na Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As áreas para aplicação dos instrumentos de que trata o *caput* deste artigo, estão representadas graficamente no Mapa 01 do Anexo I e nos Mapas de 01 a 05 do Anexo II desta Lei.

Art. 2º Esta Lei integra o conjunto de Leis Complementares ao Plano Diretor.

Art. 3º São objetivos desta Lei:

I – Estabelecer critérios para aplicação dos instrumentos da política urbana, previstos no Estatuto da Cidade;

II – Atender as diretrizes da Estratégia: Promover o Uso e Ocupação Racional do Solo Urbano no Município, conforme a Lei do Plano Diretor;

III – Atender as diretrizes da Estratégia: Conservar e Preservar o Patrimônio Ambiental e Histórico-Cultural do Município, conforme a Lei do Plano Diretor;

IV – Estabelecer os órgãos municipais responsáveis pela aplicação dos instrumentos, suas atribuições e responsabilidades;

V – Indicar levantamentos e estudos necessários para a justa aplicação dos instrumentos.

CAPÍTULO II
Dos Instrumentos Da Política Urbana

Art. 4º A Lei do Plano Diretor estabelece as diretrizes gerais para a aplicação dos seguintes instrumentos da política urbana, no Município:

I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo;

III –Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

IV – Consórcio Imobiliário;

V – Direito de Preempção;

VI – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII – Operações Urbanas Consorciadas;

VIII –Transferência do Direito de Construir;

IX – Direito de Superfície e;

X – Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

Art. 5º São objetivos gerais destes Instrumentos:

I – Fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade;

II – Melhorar a qualidade de vida da população e do meio ambiente;

III –Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IV – Recuperar parcela da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos em infraestrutura social e física realizados com a utilização de impostos.

Parágrafo único. Os objetivos específicos de cada Instrumento serão apresentados nos respectivos capítulos.

CAPÍTULO III
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Art. 6º Estes instrumentos serão aplicados com o objetivo de induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, aptas para urbanização e povoamento e aumentar a oferta de terras e de edificações para atender a demanda existente.

Art. 7º Na área Urbana da Cidade de Cascavel, Zona de Estruturação e Adensamento 1, apresentada no Mapa 01 do Anexo I desta Lei, será exigido do proprietário do imóvel urbano subutilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena, sucessivamente, de aplicação dos seguintes instrumentos:

I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo;

III –Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Entende-se por imóvel urbano com adequado aproveitamento aquele que não se enquadra no conceito de subutilizado, nos termos do Artigo 8º desta Lei.

Art. 8º Considera-se imóvel urbano subutilizado aquele que se encontre nas seguintes condições, conforme a Lei do Plano Diretor:

I –Imóvel urbano com edificação em ruína e ou abandonado;

II – Imóvel urbano cuja área total edificada seja inferior à resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo definido na respectiva Lei, conforme a Zona em que se situe.

§1º Embora atendendo as disposições dos incisos deste artigo, não serão considerados subutilizados os seguintes casos:

I –Imóveis com uso efetivo e regularizado para estacionamento de veículos, mediante constatação de demanda e aprovação pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE Cascavel;

II – Imóveis com uso efetivo e regularizado para postos de abastecimento e serviços para veículos;

III – Imóveis localizados em ZEIS - Zona de Especial Interesse Social, representadas graficamente no Mapa 3 do Anexo III da Lei do Plano Diretor;

IV – Imóveis ocupados por equipamentos urbanos ou comunitários e imóveis gravados como Área Institucional;

V – Imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas que inviabilizem atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo;

VI – Lotes de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área, com habitação regular existente à data de publicação da Lei do Plano Diretor, cujo proprietário possua um únicoimóvel.

§2º A definição apresentada neste artigo é a contida no Plano Diretor, sendo que somente poderá ser modificada quando houver revisão daquela Lei.

SEÇÃO I
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 9º A fim de identificar os imóveis urbanos subutilizados e aplicar estes instrumentos, o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo deverá realizar ou contratar o levantamento e análise da situação dos imóveis urbanos localizados na Zona de Estruturação e Adensamento 1, e efetuando os devidos registros no Sistema Únicode Informações.

Art. 10. Após a identificação dos imóveis urbanos sujeitos a este instrumento seus proprietários serão notificados pelo Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, ou aquele que vier a lhe substituir, para o cumprimento da obrigação de que trata este instrumento, devendo a notificação ser por ofício e averbada pelo Município junto ao cartório de registro de imóveis.

Art. 11. A notificação de que trata o Artigo 10 desta Lei será feita:

I – Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – Por edital, quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo **Inciso I.**

Art. 12. O proprietário notificado para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, terá o prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento da notificação, para protocolar sua defesa junto ao Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Art. 13. O Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, com assessoria da Procuradoria Jurídica e parecer do Conselho Municipal daCidade - CONCIDADE Cascavel,deveráapreciar a defesa no prazo de 90 (noventa) dias e decidir pela aplicação ou não do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel.

Art. 14. Após a decisão pela aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsória do imóvel, deverão ser obedecidos os seguintes prazos:

I – 02 (dois) anos, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento ou de edificação no órgão municipal competente;

II – 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

III –02 (dois) anos para apresentar ao setor competente Consórcio Imobiliário formalizado, tratado no Capítulo IV desta Lei;

IV – 04 (quatro) anos quando se tratar de imóvel para uso empresarial onde o imóvel esteja em nome de proprietário da empresa ou da empresa a constituir empreendimento no referido imóvel.

Art. 15. Para fins do cumprimento da obrigação de edificar empreendimentos de grande porte com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados),em caráter excepcional, poderão ser executados em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Parágrafo Único. Neste caso, os prazos e condições para conclusão das etapas serão definidos pela CTA - Comissão Técnica de Análises, na aprovação do empreendimento.

Art. 16. Os imóveis urbanos com edificação em ruína e/ou abandonada terão os seguintes prazos para a regulamentação da situação, após a notificação:

I – Quando o imóvel necessitar apenas de reforma, o proprietário terá o prazo de 01 (um) ano para executá-la ou conforme cronograma aprovado junto ao órgão competente;

II – Quando o imóvel encontrar-se em ruína, o proprietário deverá obedecer aos prazos previstos no Artigo 14 desta Lei, para deixar o imóvel em condições de uso.

Art. 17. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere ao adquirente ou herdeiros, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos incisos do **Artigo 14** desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO II
Do IPTU Progressivo No Tempo

Art. 18. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma da **Seção I deste Capítulo**, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Parágrafo Único.A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo ocorrerá desde que verificada a existência de infraestrutura básica, definida na Lei do Plano Diretor.

Art. 19. A alíquota a ser aplicada a cada ano, sobre o valor venal de imóvel sujeito à aplicação do instrumento IPTU Progressivo no Tempo, terá os seguintes valores:

I – 3% no primeiro ano;

II – 4% no segundo ano;

III –5% no terceiro ano;

IV – 6% no quarto ano; e

V – 7% no quinto ano.

Art. 20. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendidaem 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

Parágrafo Único.É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata esta Seção.

SEÇÃO III
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 21. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o Município poderá, de acordo com a conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, de acordo com o que dispõe a legislação federal aplicável.

Art. 22. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 23. Em caso de desapropriação, o valor real da indenização:

I –Refletirá o valor de mercado, a ser atribuído por meio de avaliação do imóvel;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 24. Os títulos de que trata o **Artigo 21** desta Lei não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Art. 25. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo único. Caso o município não proceder com o uso no prazo previsto no caput deste artigo será revertido à desapropriação do imóvel em favor do anterior proprietário mediante o cancelamento dos títulos da dívida publica expedido para pagamento.

Art. 26. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Parágrafo único. No caso de concessão a terceiros, deverá ser obedecido o disposto no Capítulo VIII desta Lei, que trata do Direito de Superfície.

Art. 27. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do Artigo 26 desta Lei, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na Seção I do Capítulo III desta Lei.

SEÇÃO IV
Da Cessação Da Aplicação Do Instrumento

Art. 28. A aplicação dos instrumentos de que trata este Capítulo será cessada quando o proprietário:

I – Parcelar, quando for o caso e edificar em sua propriedade o corresponde ao coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido na Lei do Plano Diretor, o que será comprovado mediante a expedição do HABITE-SE;

II – Utilizar a propriedade, conforme o estabelecido na Lei do uso do solo para a Zona em que se situa.

Art. 29. As notificações previstas no Capítulo III desta Lei serão emitidas a partir de 12 (doze) meses da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO IV
Do Consórcio Imobiliário

Art. 30. Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada, visando à urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e/ou contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Parágrafo Único. Entende-se consórcio imobiliário como a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 31. Fica facultado ao proprietário de qualquer imóvel, propor ao Poder Executivo Municipal, o estabelecimento de consórcio imobiliário, nos termos do Artigo 30 desta Lei.

Art. 32. A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade e deverá atender obrigatoriamente a uma das seguintes finalidades:

I – Promover habitação popular ou equipamentos urbanos e comunitários;

II – Melhorar a infraestrutura urbana local;

III – Promover a urbanização em áreas urbanas do Município.

Art. 33. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá ser:

I –Submetido à apreciação do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE Cascavel;

II – Objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei do Plano Diretor e Lei de Uso do Solo;

III –Submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos 01 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 34. O consórcio imobiliário deverá ser formalizado por contrato entre a Administração Pública e o proprietário, com as devidas especificações:

I – Condições para a transferência do imóvel para o Poder Público;

II – Condições para a realização das obras;

III –Prazos necessários;

IV – Forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

Art. 35. Na execução do consórcio imobiliário, o pagamento mediante unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário:

I – Se a obrigação for de parcelar, deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura;

II – Se a obrigação for de edificar ou utilizar, deverá receber como forma de pagamento unidades edificadas.

Art. 36. Em cada Consórcio Imobiliário, 25% (vinte e cinco por cento)dos lotes edificados ou não, serão destinados para programas de habitação de interesse social, quando o uso predominante do empreendimento for residencial.

Parágrafo Único. Para o cálculo de percentual que trata o caput deste artigo, serão descontadas as áreas que constituirão o pagamento ao proprietário, do imóvel objeto do consórcio imobiliário.

Art. 37. Após a execução do consórcio imobiliário, o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, ou seja:

I – Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 38. Na aplicação do consórcio imobiliário para o fim de parcelamento, o Poder Executivo se responsabilizará pela execução de toda infraestrutura mínima estabelecida na Lei do Plano Diretor.

§1º Caso o Poder Executivo não possua recursos financeiros para participar do consórcio imobiliário, poderá recorrer a órgãos de outras instâncias ou às entidades privadas, para a execução do mesmo.

§2º Os lotes que ficarem com o Município terão os recursos oriundos da sua alienação, destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH.

CAPÍTULO V
Do Direito De Preempção

Art. 39. O objetivo do Direito de Preempção é facilitar a aquisição, por parte do Poder Executivo, de áreas de seu interesse, para a realização de projetos específicos.

Art. 40. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que o município necessitar de áreas para:

I – Regularização fundiária;

II – Execução de programas e projetos de habitação popular;

III – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV – Resolução de conflitos viários;

V – Ampliação ou implantação de áreas de lazer e/ou proteção ambiental;

VI – Conservação e tombamento de patrimônio histórico e/ou cultural.

Art. 41. A área de incidência do instrumento Direito de Preempção será regulamentada, para cada caso, através de legislação específica.

Parágrafo único.A legislaçãode que trata o caput deste artigo, deverá especificar:

I – A finalidade a que se destina o lote sob regime de preempção, em conformidade com o disposto nos incisos do **Artigo 40** desta Lei;

II – Estabelecer o procedimento administrativo aplicável para seu exercício, observada a legislação federal.

Art. 42. O prazo máximo de imposição do Direito de Preempção é de 05 (cinco) anos, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 43. A renovação da incidência do Direito de Preempção, em área anteriormente submetida à mesma restrição, somente será possível após o intervalo mínimo de 01 (um) ano.

Art. 44. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da vigência da Lei que estabelecer a preferência do Município diante da alienação onerosa.

Parágrafo único. O Município fará publicar em órgão oficial e em pelo menos um jornal local de grande circulação, edital de aviso da notificação enviada nos termos do caput deste artigo, informando a intenção de aquisição do imóvel, bem como o objetivo a que se destina.

Art. 45. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º À notificação mencionada no caput deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições

da proposta apresentada, assim como, o prazo para contestação das informações do edital.

§3º Transcorrido o prazo mencionado no caput, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 46. Para a aplicação deste instrumento, os recursos deverão estar previstos no orçamento do Município.

CAPÍTULO VI
Da Outorga Onerosa Do Direito De Construir

Art. 47. A aplicação da outorga onerosa do direito de construir visa possibilitar o melhor aproveitamento do terreno e da infraestrutura instalada, provendo em contrapartida, recursos para habitação de interesse social, criação e proteção do patrimônio histórico-cultural do Município e a aquisição e tratamento de novas áreas de lazer à população.

Art. 48. A outorga onerosa do direito de construir possibilita a construção de área superando o coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nas áreas urbanas do Município de Cascavel, definidas no **Mapa 01 do Anexo I e nos Mapas de 01 a 05 do Anexo II** desta Lei.

§1º As áreas urbanas definidas no **Mapa 01 do Anexo I** desta Lei, correspondem às seguintes Zonas na cidade de Cascavel:

a) Zona de Estruturação e Adensamento 1;

b) Zona de Estruturação e Adensamento 2;

c) Zona de Estruturação e Adensamento 4; e

d) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

§2º O direito de que trata o caput deste artigo poderá ser exercido na Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços, nos seguintes Distritos Administrativos, conforme **Mapas 01 a 05 do Anexo II** desta Lei:

a) Distrito de Rio do Salto;

b) Distrito de Juvinópolis;

c) Distrito de São João do Oeste;

d) Distrito de Espigão Azul;

e) Distrito de Sede Alvorada.

Art. 49. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo do terreno para as áreas urbanas estão definidos na Lei Municipal de Uso do Solo, em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor.

Art. 50. A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será admitida apenas nos imóveis servidos por infraestrutura básica, estabelecida na Lei do Plano Diretor.

Art. 51. A Outorga Onerosa do Direito de Construir está atrelada apenas à variação do coeficiente de aproveitamento, mantendo-se inalteradas as taxas de ocupação e permeabilidade.

Art. 52. Para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando couber, o interessado apresentará EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser aprovado pela Comissão Técnica de Análises - CTA, do qual deverão constar medidas mitigadoras aos impactos previstos.

Art. 53. O impacto na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construirdeverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único. Caso o monitoramento a que se refere o caput deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação em curto prazo, a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa, após a publicação de Decreto do Poder Executivo neste sentido.

Art. 54. Para fins de atualização desta Lei, o Município deverá desenvolver estudos sobre os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da Outorga Onerosa do Direito de Construir, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano.

Art. 55. O valor da taxa para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do metro quadrado do terreno sobre o qual estará a edificação beneficiada, multiplicado pela área licenciada acima do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 56. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados exclusivamente para composição do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Art. 57. O poder público poderá aceitar somente recursos monetários, como forma de pagamento pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 58. O Poder Executivo poderá outorgar, gratuitamente, autorização para construir área superior ao permitido até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante parecer favorável doCONCIDADE Cascavel, nos seguintes casos:

I –Em projetos de habitação de interesse social;

II – Em projetos de equipamentos comunitários;

III –Em áreas onde se pretende incentivar os usos mistos - Na Zona de Estruturação e Adensamento 1 - Subzona Centro 1; e

IV – Outros projetos urbanísticos especiais previstos em Lei e na Cidade de Cascavel.

Art. 59. Quando a Outorga Onerosa do Direito de Construir for solicitada independentemente do licenciamento de edificação, o Poder Executivo poderá expedir documento comprobatório dessa operação, vinculado a determinado lote ou lotes.

§1º O direito estabelecido na forma prevista no caput deste artigo tem validade pelo período de 24 (vinte e quatro)meses.

§2º O vencimento do prazo de validade da outorga concedida nos termos deste artigo acarretará a perda do direito sem indenização.

§3º Mediante justificativa do interessado, a critério da CTA, o prazo de que trata o § 1ºdeste artigo poderá ser prorrogado por mais 01 (um) ano.

CAPÍTULO VII
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 60. Operação Urbana Consorciada é o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

Parágrafo Único. Somente o Poder Público Municipal pode coordenar as intervenções urbanas.

Art. 61. Visando assegurar que a população atingida pela Operação Urbana Consorciada seja beneficiada e não prejudicada pela mesma, o Poder Público Municipal deverá realizar consulta pública aos moradores e usuários sobre as intervenções urbanas pretendidas.

Art. 62. Será aplicado o instrumento de Operações Urbanas Consorciadas nas áreas urbanas do Município, conforme determina a Lei do Plano Diretor.

Art. 63. As Operações Urbanas Consorciadasterão pelo menos uma das seguintes finalidades:

I – Implementação de programas de habitação popular e de regularização fundiária;

II – Ampliação e melhoria da rede estrutural de circulação viária;

III –Ampliação e melhoria da infraestrutura pública;

IV – Revitalização de áreas urbanas;

V – Valorização, recuperação e preservação do patrimônio ambiental e histórico-cultural;

VI – Recuperação e preservação do patrimônio público

Parágrafo Único. As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser utilizadas para a implantação de Centros de Bairro para valorização e

dinamização de áreas, visando à geração de trabalho e renda, desde que associada a uma das finalidades constantes nos **Incisos I a VI** deste artigo.

Art. 64. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por Lei municipal específica.

Art. 65. O Executivo Municipal, ao apresentar o projeto de Lei municipal específica da Operação Urbana Consorciadadeverá apresentar também o Plano de Operação Urbana Consorciada, considerado componente obrigatório da Lei municipal.

Parágrafo Único. O Plano de Operação Urbana Consorciada deverá contemplar no mínimo:

I –Delimitação da área a ser atingida;

II – Finalidades da operação;

III – Programa básico de ocupação da área;

IV – Programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, quando couber;

V – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

VI – Licenciamento ambiental, quando couber;

VII – Forma de controle da operação;

VIII –Contrapartidas e benefícios;

IX – Direitos e deveres dos envolvidos.

Art. 66. A contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados será em função da utilização dos benefícios previstos nos **Incisos I e II** do **Parágrafo Único**.

Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I – A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente, condicionadas às diretrizes e às normas urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor;

II – A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, as quais somente poderão ser feitas se tiverem fundamento e respaldo nas diretrizes e normas estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 67. O proprietário de imóvel localizado na área que incidirá a Operação Urbana Consorciada, que não dispuser de condições financeiras para participar da operação, poderá fazer sua contrapartida através de Contribuição de Melhoria.

Art. 68. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do Inciso VIII do Parágrafo Únicodo Artigo 65 desta Lei, serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

Art. 69. Quando a Operação Urbana Consorciada prever programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, conforme Inciso IV do Parágrafo Únicodo Artigo 65 desta Lei, os recursos oriundos da aplicação deste instrumento devem ser priorizados para a execução deste programa.

Art. 70. A partir da aprovação da Lei municipal específica para a instalação da Operação Urbana Consorciada, serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 71. As Operações Urbanas Consorciadas serão formalizadas através de contrato, estabelecendo os compromissos e obrigações dos envolvidos.

Art. 72. Para fins de implantação da Operação Urbana Consorciada, deverá ser criada uma Comissão Gestora específica formada por representantes da comunidade mantenedora e do setor público.

§1º Deverá ser aberta uma conta de depósito para fins específicos, em instituição financeira a ser definida pelo coordenador da operação urbana consorciada, a qual será encerrada ao final da execução da operação.

§2º A Comissão Gestora deverá gerar relatórios sobre a execução das obras e dos recursos financeiros utilizados, que serão apresentados obrigatoriamente ao CONCIDADE Cascavel.

Art. 73. O Executivo Municipal, para viabilizar a execução das obras necessárias previstas na operação urbana, convocará por edital os interessados

em realizar a intervenção para apresentarem propostas de projeto e orçamento, conforme o Plano de Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO VIII
Do Direito De Superfície

Art. 74. O Executivo Municipal deverá divulgar e incentivar a utilização do Direito de Superfície entre terceiros com as seguintes finalidades:

I – Implementação das diretrizes previstas na Lei do Plano Diretor;

II – Implantação de programas previstos na Lei do Plano Diretor;

III –Estímulo ao parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis sujeitos à aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de acordo com o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão do Direito de Superfície entre particulares, rege-se por legislação específica.

Art. 75. Tratando-se de área pública, o Direito de Superfície será exercido mediante Concessão de Direito Real de Uso.

Parágrafo único. É vedada a aplicação do instrumento Direito de Superfície em Áreas Institucionais, conforme definidas no Plano Diretor.

Art. 76. A Concessão de Direito Real de Uso em Áreas Públicas municipais será aplicada visando atender às seguintes finalidades:

I –Viabilizar ou facilitar a implantação de infraestrutura;

II – Facilitar a implantação de projetos de habitação popular;

III –Facilitar a implantação de projetos de proteção em áreas de fragilidade ambiental;

IV – Viabilizar a implementação de programas previstos na Lei do Plano Diretor.

Art. 77. A Concessão de Direito Real de Uso em Áreas Públicasmunicipais será utilizada atendidos os seguintes critérios:

I –Concessão por tempo determinado;

II – Concessão onerosa; e

III –Atender as finalidades estabelecidas no Artigo 76 desta Lei.

Parágrafo único. A Concessão de Direito Real de Uso abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo público, na forma estabelecida em Lei específica, atendida a legislação urbanística.

Art. 78. Para a Concessão de Direito Real de Uso de Áreas Públicassão indispensáveis os seguintes procedimentos:

I – Aprovação do CONCIDADE Cascavel;

II – Lei específica, aprovada pela Câmara Municipal;

III –Termo Administrativo; e

IV – Averbação à margem da matrícula do imóvel concedido, quando couber.

Art. 79. O Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso estabelecerá a finalidade, o prazo e o valor a ser pago, conforme estabelecido no Inciso I do Artigo 76 desta Lei.

Art. 80. Extinguir-se-á a Concessão de Direito Real de Uso se o superficiário der ao espaço público destinação diversa daquela para a qual foi concedida.

Art. 81. Ao final da vigência da Concessão de Direito Real de Uso, as benfeitorias feitas no espaço público serão revertidas ao Município, não gerarão indenização em relação às construções e benfeitorias e acessões introduzidas no imóvel, nem mesmo a título de expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

Art. 82. Em caso de alienação do espaço público, o superficiário terá direito de preferência nas mesmas condições que estiverem sendo oferecidas a outros.

Art. 83. O direito concedido não poderá ser transferido a terceiros, exceto em caso de morte do superficiário, quando os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Parágrafo único. Em caso de transferência a terceiros, por sucessão hereditária ou testamentária, serão transferidos também todos os direitos e obrigações inerentes à Lei específica.

Art. 84. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária.

Art. 85. Os recursos auferidos com a Concessão do Direito Real de Uso, de que trata o artigo 76 desta Lei, serão aplicados exclusivamente para composição do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Parágrafo único. Não se aplica a disposição do caput deste artigo aos recursos advindos de programas de fomento econômico e industrial do Município, os quais serão destinados ao FMDI - Fundo Municipal de Desenvolvimento Industrial.

CAPÍTULO IX
Da Usucapião Especial De Imóvel Urbano

Art. 86. O objetivo deste instrumento é viabilizar o cumprimento da função social da propriedade por meio da promoção de uma política de regularização fundiária, assegurando às famílias pobres o direito à moradia.

Art. 87. São condições para a aquisição da propriedade em domínio, através da usucapião, conforme previsto no Estatuto da Cidade:

I – A posse da área urbana, com metragem máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – A posse da área urbana ser no mínimo de 05 (cinco) anos;

III –A posse ser ininterrupta e sem oposição, com ânimo de dono;

IV – A posse de a área urbana ser utilizada para sua moradia ou de sua família;

V – Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 88. Para o estabelecimento da usucapião deverão ser esgotadas as possibilidades de localização do proprietário do imóvel usucapiendo, o qual deverá ser citado por edital.

Art. 89. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Art. 90. A usucapião não se aplica aos imóveis públicos.

Art. 91. As áreas urbanas com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§2º A Usucapião Especial Coletiva de Imóvel Urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo na hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 92. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 93. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – O possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – Os possuidores, em estado de composse;

III – Como substituto processual, a associação de moradores da comunidade; regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§1º Na ação de Usucapião Especial Urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 94. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa do possuidor.

Art. 95. A sentença que reconhecer a usucapião especial de imóvel urbano valerá como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 96. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Art. 97. O Município viabilizará assistência técnica gratuita para as comunidades e grupos sociais carentes, com direito a usucapião especial individual ou coletiva de imóvel urbano e a concessão de uso especial para fins de moradia, visando agilizar os processos de regularização fundiária, de acordo com a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. O poder público municipal deverá exercer as seguintes atribuições:

I – Prestar o serviço de assistência jurídica para a população e as comunidades de baixa renda, visando assegurar o acesso à Justiça;

II – Prestar o serviço de assistência técnica, para verificar a situação de fato quanto às áreas de posse individual e as de posse comum (levantamento topográfico, elaboração de planta, memorial descritivo, etc.);

III – Desenvolver trabalhos sociais com a comunidade, visando a urbanização e a regularização fundiária;

IV – Assegurar a participação da comunidade na formulação e execução do plano de urbanização;

V – Promover a urbanização de modo a incorporar esses espaços urbanos à cidade legal, como meio de viabilizar os direitos urbanos aos setores sociais marginalizados.

CAPÍTULO X
Da Transferência Do Direito De Construir

SEÇÃO I
Do Objetivo e Finalidades

Art. 98. O presente instrumento tem como objetivo compensar o proprietário pela perda do valor econômico do imóvel urbano, em decorrência de limitações urbanísticas impostas pelo Poder Público.

Art. 99. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, de comum acordo das partes.

Art. 100. O direito de construir de que trata o artigo anterior poderá ser transferido para outro local ou alienado pelo proprietário, quando o referido imóvel for declarado de importância para:

I – Proteção, quando o imóvel for de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica aos imóveis passíveis de usucapião urbana.

SEÇÃO II
Das Definições

Art. 101. Para efeito da aplicação do disposto nos Artigos 99 e 100 desta Lei, considera-se:

I –Potencial construtivo transferível, a área em m² (metros quadrados) de construção não edificada no imóvel por imposição do interesse de preservação ou, na hipótese de imóvel destinado a programa habitacional, a metade da área em m² (metros quadrados) de construção permitida pela legislação de uso e ocupação do solo;

II – Potencial de construção exercido no imóvel, a área em m² (metros quadrados) efetivamente construída e aprovada, junto ao Poder Público

III –Imóvel considerado de interesse de preservação ambiental, o reconhecido como reserva ecológica, ou aquele aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM;

IV – Imóvel considerado de interesse de preservação histórico-cultural, o que venha a ser tombado ou protegido por outras formas de acautelamento e preservação, excetuada a desapropriação;

V – Imóvel destinado à implantação de programa habitacional, aquele onde o Poder Público tenha interesse em implementar programa habitacional de interesse social, com construção de moradias, urbanização de terrenos ou regularização fundiária;

VI – Imóvel destinado à implantação de equipamentos urbanos, aquele onde o Poder Público tenha interesse em implantar infraestrutura urbana; e

VII – Imóvel destinado à implantação de equipamentos comunitários, aquele conforme o estabelecido na Lei do Plano Diretor.

SEÇÃO III
Da Iniciativa Das Partes

Art. 102. A transferência do Direito De Construir poderá ser feita mediante solicitação do proprietário, deferida pelo Executivo Municipal ou mediante a necessidade de transferência, verificada pelo Poder Público Municipal.

Art. 103. A solicitação da transferência do direito de construir será feita pelos proprietários dos imóveis que serão objeto de transferência e recepção de

potencial construtivo, por meio de requerimento apresentado à Administração Municipal, que conterá os elementos tratados nos **Incisos I a IV** do **Artigo 113** desta Lei e também a seguinte documentação:

I – CPF ou CNPJ dos proprietários;

II – Documento de propriedade expedido pelo Registro de Imóvel competente;

III –Croqui de localização dos imóveis;

IV – Número de Protocolo dos projetos aprovados sobre o imóvel, quando for o caso; e

V – Exposição de motivos.

Art. 104. Quando partir do Poder Público Municipal a necessidade da transferência do direito de construir, deverá ser proposto ao proprietário do imóvel em questão, o qual terá o prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento da proposta, para responder ao Poder Público.

Parágrafo Único. O proprietário poderá aceitar ou recusar a proposta de Transferência do Direito de Construir.

Art. 105. A alienação do potencial construtivo entre particulares será possível desde que originária de um dos casos previstos no **Artigo 100** desta Lei e dependerá de notificação prévia, perante o Município, sob pena de não ser reconhecida para fins urbanísticos.

SEÇÃO IV
Das Condições Para A Transferência

Art. 106. Na transferência do direito de construir deverão ser observadas as seguintes condições:

I –Imóvel receptor de potencial construtivo deve se situar em Zona onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, estabelecido em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente;

II – Imóveis receptores de potencial construtivo devem ser providos por infraestrutura básica;

III – Não caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, inclusive no sistema viário, e impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local;

IV – Ser observada a legislação de uso e ocupação do solo;

V – Quando o acréscimo de potencial construtivo representar área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser aprovado Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para aplicação de transferência do direito de construir.

Art. 107. A área construída a ser agregada no local de recepção será calculada em função da equivalência de seu valor monetário ao da área objeto de transferência, medidos segundo os valores do m² (metro quadrado) dos respectivos terrenos, de acordo com a seguinte Fórmula Geral de Transferência:

$$AR = \frac{AT \times VT}{VR}$$

Sendo:

AR - área construída em m², a ser agregada no local de recepção
AT - área, em m², a ser transferida
VT - valor do m² do terreno no imóvel gerador da transferência
VR - valor do m² do terreno no imóvel de recepção da transferência

Art. 108. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 109. O potencial construtivo poderá ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais lotes, ficando vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 110. A transferência do direito de construir para imóveis em condomínio fica condicionada à concordância de todos os proprietários, tanto para imóveis geradores quanto para imóveis receptores.

SEÇÃO V
Da Consumação Da Transferência

Art. 111. Para a finalidade única de atestar o potencial construtivo passível de ser transferido a pedido do interessado, a Administração Municipal

expedirá Certidão de Potencial Construtivo Transferível, condicionada sua emissão a apresentação dos seguintes documentos:

I – Laudo técnico favorável emitido pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente, quanto aos imóveis de interesse de preservação ambiental;

II – Laudo técnico favorável emitido pelo Órgão Municipal de Cultura, quanto aos imóveis de interesse de preservação histórico-cultural;

III –Laudo técnico favorável emitido pelo Órgão Municipal de Planejamento, quanto ao interesse do Poder Público em utilizar o imóvel para atender as finalidades previstas no **Artigo 100** desta Lei;

IV – Comprovação do montante de área em m² (metros quadrados) edificada e das dimensões exatas do terreno; e

V – Comprovação da propriedade do imóvel.

Art. 112. A Certidão de Potencial Construtivo Transferível, que garante a transferência ao proprietário do imóvel, deverá obedecer às condições desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes, informando:

I –Nome do proprietário e sua identificação;

II – Endereço oficial e indicação do lote, quadra, loteamento e bairro do imóvel;

III –Área remanescente do potencial construtivo do terreno;

IV – Potencial que deixará de ser exercido no local, em caso de não haver a transferência de propriedade do imóvel para o Município;

V – Área total do potencial construtivo do terreno, em caso de haver a transferência de propriedade do imóvel para o Município.

§1º A Certidão de Potencial Construtivo Transferível terá validade enquanto permanecerem inalterados os parâmetros urbanísticos que embasaram a sua emissão.

§2º Para o cálculo da área de potencial construtivo transferível, será utilizado o coeficiente de aproveitamento básico do terreno estabelecido na Lei de Uso do Solo, em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor.

Art. 113. A Transferência do Direito de Construir se dará por meio de autorização especial, firmada pela Administração Municipal em conjunto com o(s) proprietário(s) dos imóveis e deverá conter:

I – Potencial construtivo em m² (metros quadrados) de construção a ser transferido e recebido, respeitada a equivalência de valores monetários nos locais de transferência e de recepção;

II – Nome do(s) proprietário(s) e sua identificação;

III – Endereços oficiais e indicação dos lotes, quadras, loteamentos e bairros de cada imóvel objeto da transferência e da recepção do direito de construir;

IV – Valor da transação, quando se tratar de alienação.

Parágrafo único. A autorização da transferência do direito de construir poderá ser concedida para todo o potencial construtivo transferível ou para parte dele, conforme o Artigo 109 desta Lei, registrando-se o saldo a cada operação.

Art. 114. A transferência do potencial construtivo será averbada ou registrada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

§1º Considerar-se-á concedida a autorização, para fins de utilização do potencial construtivo no imóvel de recepção, somente após os trâmites no cartório de registro de imóveis.

§2º No imóvel que cede o potencial, a averbação ou registro deverá conter, além do disposto no Artigo 113 desta Lei, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 115. As custas dos procedimentos de que trata o Artigo 114, caberão aos proprietários dos imóveis envolvidos no processo.

SEÇÃO VI
Das Zonas Cedentes e Receptoras Do Direito De Construir

Art. 116. Para fins desta Lei, as áreas cedentes e/ou receptoras do direito de construir estão apresentadas no Mapa 01 do Anexo I e nos Mapas de 01 a 05 do Anexo II da Lei do Plano Diretor.

Art. 117. Na área urbana da Cidade de Cascavel são consideradas Zonas cedentes e/ou receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Fragilidade Ambiental Urbana;

b) Zona de Estruturação e Adensamento 3.

II – Zonas Cedentes e Receptoras do Direito de Construir:

a) Zona de Estruturação e Adensamento 1;

b) Zona de Estruturação e Adensamento 2;

c) Zona de Estruturação e Adensamento 4 e

d) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

Art. 118. No Distrito Administrativo de Rio do Salto são consideradas Zonas cedentes e/ou receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Fragilidade Ambiental;

b) Zona de Estruturação e Adensamento.

II – Zona Cedente e Receptora do Direito de Construir:

a) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

Art. 119. Nos Distritos Administrativos de Juvinópolis e São João do Oeste, são consideradas Zonas cedentes e/ou receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Fragilidade Ambiental;

b) Zona de Estruturação e Adensamento.

II – Zonas Cedentes e Receptoras do Direito de Construir:

a) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

Art. 120. Nos Distritos Administrativos de Sede Alvorada e Espigão Azul são consideradas Zonas cedentes e receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Estruturação e Adensamento.

II – Zonas Cedentes e Receptoras do Direito de Construir:

a) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

SEÇÃO VII
Dos Casos Passíveis Da Transferência Do Direito De Construir

SUBSEÇÃO I
Do Patrimônio Histórico-Cultural

Art. 121. Nos casos de preservação do patrimônio histórico-cultural do Município, por meio de tombamento ou acautelamento, a transferência do direito de construir será permitida nos seguintes casos:

I –Será admitida a transferência do potencial construtivo ainda não edificado no imóvel, descontada a área em m² (metros quadrados) já construída, para tanto será utilizada a fórmula geral de transferência citada no Artigo 107 desta Lei.

II – Será admitida a transferência de 100% do potencial construtivo, quando o imóvel preservado, considerado patrimônio histórico cultural, for destinado à instalação de atividades que possibilitem a visitação do público. Neste caso também se aplica a fórmula geral de transferência.

Parágrafo único. A aplicação da Transferência do Direito de Construir limita-se ao coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 122. Nos casos de imóveis considerados de interesse histórico-cultural, para efeito de aplicação do disposto nesta Lei, observar-se-á ainda:

I – Quando de propriedade particular, deverá ser garantida a preservação e manutenção do imóvel objeto da transferência;

II – Quando de propriedade do Município, os recursos obtidos com a alienação do potencial construtivo não utilizado deverão ser aplicados na

recuperação do imóvel objeto da transferência ou na desapropriação de imóveis tombados.

Art. 123. Os imóveis considerados patrimônio histórico-cultural preservados, poderão ficar isentos do IPTU, assim como do pagamento de taxas para a aprovação de projetos de reforma e restauração do mesmo.

Parágrafo único. No caso de ocorrer a demolição ou destruição do imóvel preservado, considerado patrimônio histórico-cultural, ficam cessadas as isenções.

SUBSEÇÃO II
Do Patrimônio Ambiental E Paisagístico

Art. 124 Visando a recuperação da Zona de Fragilidade Ambiental - Subzona de Proteção os imóveis situados nessa subzona, quando contiverem área edificada e aprovada junto ao Município, poderão transferir potencial construtivo para áreas receptoras conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor.

§1º Áreas com ocupações irregulares não são objetos deste artigo;

§2º Em nenhuma hipótese o potencial construtivo estabelecido no caput deste artigo poderá ser aplicado na própria Zona.

Art. 125. Nos casos de preservação do patrimônio ambiental e paisagístico do Município, a transferência do direito de construir será permitida nos seguintes casos:

I –Nos casos de terrenos localizados totalmente em áreas de preservação permanente será admitida a transferência da área em m² (metros quadrados) efetivamente construída e aprovada, conforme a Lei do Plano Diretor;

II – Nos casos de terrenos localizados parcialmente em áreas de preservação permanente deverão ser observadas as seguintes condições:

a) Em imóveis localizados na Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção (ZFAU-SP) será admitida a transferência da área em m² (metros quadrados) efetivamente construída e aprovada, somando-se o potencial construtivo não edificado no imóvel;

b) Caso não haja construção, transfere-se somente o potencial construtivo da parte do terreno não localizado em área de preservação permanente;

III – No caso de áreas consideradas de interesse ambiental para a execução de parques lineares ou a ampliação de parques existentes no Município, indicadas na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único. Nestes casos será utilizada a fórmula geral de transferência prevista no Artigo 107 desta Lei.

Art. 126. Nos casos de imóveis considerados de interesse de preservação ambiental, quando de propriedade particular, deverá ser garantida a preservação e manutenção da área objeto da transferência.

SUBSEÇÃO III
Das Áreas De Interesse Social

Art. 127. A transferência do potencial construtivo poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a programas de habitação de interesse social, programas de regularização fundiária ou urbanização de áreas ocupadas, nas seguintes situações:

I – No caso de imóveis particulares ocupados, onde haja interesse do poder público em promover a regularização fundiária ou a urbanização da área;

II – No caso de imóveis particulares, onde haja interesse do poder público em promover programas de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Nos casos de que trata este artigo, será admitida a transferência de 50% (cinqüenta por cento) do potencial construtivo, o valor da transferência será deduzido do custo da desapropriação e será utilizada a fórmula geral de transferência.

SUBSEÇÃO IV
Das Áreas Institucionais

Art. 128. A Transferência Do Direito De Construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos quando forem necessárias Áreas Institucionaisem quantidade superior às exigidas pela Lei de parcelamento do solo urbano.

§1º No caso previsto no caput deste artigo, será admitida a transferência de até 50% do potencial construtivo daÁrea Institucionalexcedente exigida pelo Município.

§2º Valor do potencial construtivo transferido será abatido da indenização ao proprietário.

§3º Para definição do valor do potencial construtivo transferido será utilizada a fórmula geral de transferência, estabelecida no Artigo 107.

SUBSEÇÃO V
Das Áreas De Interesse Para O Sistema Viário

Art. 129. Nos casos de áreas indicadas no Plano Municipal Viário e de Transportes - PMVT,como necessárias para a resolução de conflitos viários e/ou áreas de interesse para a implantação de equipamentos urbanos, poderá ser utilizada a Transferência do Direito de Construir, seguindo-se o estabelecido nesta Lei e utilizando-se para tanto, a fórmula geral de transferência.

§1º O valor do potencial construtivo transferido será abatido da indenização ao proprietário.

§2º Nestes casos, é obrigatória a integração da propriedade ou da área necessária à solução do conflito, ao Patrimônio Público Municipal.

CAPÍTULO XI
Dos Órgãos Municipais e Suas Atribuições

Art. 130. Fica o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, ou aquele que vier a substituí-lo, responsável pela aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano de que trata a presente Lei, sendo suas atribuições, entre outras:

I – Gerenciamento, operacionalização, fiscalização e acompanhamento da aplicação destes instrumentos;

II – Levantamentos, atualizações, monitoramentos e controles de dados;

III –Notificações;

IV – Análise de defesas;

V – Desenvolvimento ou contratação de projetos;

VI – Apresentação de pareceres;

VII – Estudos e projetos para desapropriações e encaminhamento de ação para cumprimento da função social dos imóveis objetos dos instrumentos;

VIII – Desenvolvimento ou contratação de estudos necessários para a aplicação desta Lei.

Art. 131. A fim de aplicar esta Lei, deverá o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo ou aquele que vier a substituí-lo, realizar e/ou contratar os seguintes trabalhos:

I – Levantamento, análise e registro no Sistema Únicode Informações, da situação dos imóveis localizados nas áreas urbanas do Município, incluídas as áreas urbanas dos Distritos Administrativos;

II – Atualização do Sistema Únicode Informações, a cada aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;

III – Monitoramento dos imóveis urbanos vazios e de sua ocupação;

IV – Monitoramento e acompanhamento da dinâmica imobiliária no Município de Cascavel;

V – Acompanhamento da efetivação da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei, a fim de verificar os impactos causados no ambiente urbano, tomando as precauções necessárias.

Art. 132. Na aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir, cabe ao Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo:

I – Fornecer Certidão de Potencial Construtivo Transferível para o imóvel que se enquadrar em um dos incisos do **Artigo 100** desta Lei, mediante requerimento do proprietário;

II – Efetuar a transferência do direito de construir, mediante autorização do proprietário do imóvel cedente e do receptor, presentes no ato;

III –Manter cadastro com registro de todas as certidões emitidas e de todas as transferências efetuadas.

Art. 133. Para o fiel cumprimento desta Lei, o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, contará com o apoio e assessoria de outras unidades administrativas que se fizerem necessárias, mais especificamente a Procuradoria Jurídica e o Órgão Municipal de Finanças.

Art. 134. Caberá à Procuradoria Jurídica a redação e revisão dos contratos necessários para a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 135. Quando o instrumento a ser aplicado envolver áreas de preservação ambiental, caberá ao Órgão Municipal de Meio Ambiente participar ativamente na aplicação do mesmo.

§1º Compete ao Órgão Municipal de Meio Ambiente, fiscalizar a manutenção e preservação dos imóveis, objeto da transferência do direito de construir e considerados de interesse de preservação ambiental.

§2º O Órgão Municipal de Meio Ambiente deverá deliberar nos casos de lesão, omissão de preservação ou manutenção dos imóveis objeto da transferência do direito de construir, considerados de interesse de preservação ambiental.

Art. 136. Compete ao Órgão Municipal de Cultura, fiscalizar a manutenção e preservação dos imóveis, objeto da transferência do direito de construir e considerados de interesse histórico-cultural.

Parágrafo Único. O Órgão Municipal de Cultura deverá deliberar nos casos de lesão, omissão de preservação ou manutenção dos imóveis, objeto da transferência do direito de construir, considerados de interesse histórico-cultural.

Art. 137. Compete às Administrações Distritais, em conjunto com o Órgão Municipal de Cultura e de Meio Ambiente, fiscalizar a preservação e manutenção dos imóveis objetos da Transferência do Direito de Construir e considerados de interesse de preservação histórico-cultural e ambiental.

Art. 138. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Poder Público Municipal, o Órgão Municipal de Habitação e o Órgão Municipal de Ação Social deverão participar da elaboração dos mesmos, assim como, acompanhar e monitorar a alocação das famílias e suas condições de vida.

Art. 139. Se a operação de transferência do direito de construir envolver imóveis destinados a programas habitacionais, é competência do Órgão Municipal de Habitação promover e fiscalizar a implantação de programas habitacionais de interesse social em imóveis objetos da transferência do direito de construir.

Art. 140. A Administração Municipal deverá adequar a sua estrutura organizacional e tecnológica, providenciando recursos humanos e físicos, bem como a atualização do sistema de informática, necessários para a execução desta Lei.

Art. 141. Para garantir a aplicação dos instrumentos da política urbana, deverá ser ampliado o número, bem como serem qualificados, os profissionais que atuam na aprovação de projetos, licenciamento e fiscalização de obras e edificações, no Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Art. 142. Para a aplicação dos instrumentos desta Lei, será utilizada a avaliação pela Comissão Especial de Avaliação, ou outra que a suceda, mediante emissão do laudo competente.

Art. 143. Havendo necessidade, os procedimentos para a adequada aplicação desta Lei deverão ser regulamentados por ato do Executivo Municipal.

CAPÍTULO XII
Das Disposições Finais

Art. 144. A utilização dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano deve ser objeto de controle social, através da atuação do CONCIDADE Cascavel, garantida a informação e a participação da população.

Art. 145. Esta Lei deverá ser revista e atualizada junto com as demais Leis Complementares, em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor.

Art. 146. Qualquer proposição de alteração ou revisão desta Lei deverá ser submetida à anuência do CONCIDADE Cascavele apresentação em Audiência Pública.

Art. 147. O Poder Executivo Municipal incorrerá em improbidade administrativa, quando:

I –Deixar de cumprir os prazos estabelecidos nesta Lei, sem prévia justificativa;

II – No caso do Consórcio Imobiliário, proceder ao pagamento das unidades imobiliárias ao proprietário acima do valor do imóvel ou anteriormente à execução das obras necessárias para o cumprimento da obrigação;

III –Utilizar áreas obtidas por meio do Direito de Preempção em desacordo com o disposto no Artigo 40 desta Lei;

IV – Adquirir imóvel objeto de Direito de Preempção, por valor superior ao de mercado;

V – Não utilizar os recursos oriundos da Operação Urbana Consorciada, na área objeto da operação urbana, nos termos da Lei municipal específica que instituiu a operação.

Art. 148. Os casos não regulamentados e omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, com o parecer do CONCIDADE Cascavel.

Art. 149. Visando a adequação da estrutura organizacional e tecnológica da Administração Municipal, bem como a realização dos estudos necessários, esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 150. Integram a Lei que Regulamenta a Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, os seguintes anexos:

I – ANEXO I - Sede do Município, Cidade de Cascavel:

a) Mapa 01 - Instrumentos de Cascavel.

II – ANEXO II - Sede dos Distritos:

a) Mapa 01 - Instrumentos de Rio do Salto;

b) Mapa 02 - Instrumentos de Juvinópolis;

c) Mapa 03 - Instrumentos de São João Do Oeste;

d) Mapa 04 - Instrumentos de Sede Alvorada;

e) Mapa 05 - Instrumentos de Espigão Azul.

Art. 151. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 152. Revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, 19 de dezembro de 2016.

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascavel-Pr,

Submeto à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei que **"REGULAMENTA A APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA."**

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 estabelece que o poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, poderá determinar, nos termos de lei federal, ao proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento.

Ao lado dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, o Estatuto da Cidade definiu o conjunto de instrumentos de gestão passíveis de utilização pelo poder público para desenvolver a política urbana em moldes democráticos.
Portanto, esta lei disciplina e regulamenta a aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, indutores do desenvolvimento urbano, com fundamentos na Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Plano Diretor Municipal e Leis Suplementares, estabelecendo os critérios para a aplicação dos instrumentos.

Essas são, Senhor Presidente, as razões que justificam a elaboração do Anteprojeto de Lei que submetemos à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Legislativa, renovando a Vossa Excelência, os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
GUGU BUENO
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – PR.