MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 08/11/24
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 96 /2024

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 11/11/24
Protocolo

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
11/11/24
Mazutti
Vereador - 1º Secretário

Autoriza o Poder Executivo Municipal a aprovar a regularização de edificações concluídas em desacordo com as Leis Municipais nº 6.696, de 23 de fevereiro de 2017, e 6.699, de 23 de fevereiro de 2017, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Cascavel, Estado do Paraná, aprovou e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° Esta Lei autoriza o Poder Executivo Municipal por meio do Instituto de Planejamento de Cascavel – IPC, a aprovar a regularização de edificações concluídas, nos termos do §3° do art. 156 da Lei Complementar Municipal nº 91, de 23 de fevereiro de 2017 - Plano Diretor de Cascavel, que estão em desacordo com as Leis Municipais nº 6.696, de 23 de fevereiro de 2017 - Uso do Solo no Município de Cascavel, e 6.699, de 23 de fevereiro de 2017 - Código de Obras do Município de Cascavel.

§1° Para aprovação, a edificação deverá estar concluída apresentando condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

§2° As solicitações de regularização poderão ser protocoladas pelo requerente, a qualquer tempo, desde que sejam edificações concluídas e comprovadas há cinco anos e estejam de acordo com o novo marco temporal, estabelecido no art. 7º desta Lei.

§3° Para utilização desta lei de regularização, o requerente deverá realizar a solicitação apenas por meio do *site* Aprova Digital, disponível em https://cascavel.aprova.com.br/home, e somente por meio do item específico "*Regularização de Edificação conforme Lei Municipal*".

Art. 2° As disposições descritas no art. 1° desta Lei não se aplicam às seguintes edificações:

I - localizadas em faixa não edificável, em áreas de preservação permanente nos termos da Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de 2012 - Código Florestal Brasileiro, e/ou dentro de faixas de domínio das rodovias;

II - estejam localizadas em terreno resultante de parcelamento do solo considerado irregular pelo Município;

III - interfiram na mobilidade urbana ou acessibilidade das áreas públicas, ou em propriedades vizinhas (lotes lindeiros);

IV - localizadas em logradouros ou terrenos públicos não cedidos e nem permitida a sua ocupação de nenhuma forma;

V - possuam vãos de iluminação e ventilação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa com outra propriedade, salvo os casos dispostos no art. 1.301 da Lei Federal n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, ou que haja anuência escrita pelo proprietário do imóvel vizinho, revestido tal documento das formalidades legais cabíveis ou aplicadas por Legislação Federal.

§1° Casos específicos ou decorrentes de processos judiciais poderão ser encaminhados para análise da Comissão Técnica de Análises – CTA, para emissão de pareceres técnicos visando à autorização para serem regularizados.

§2° A CTA poderá solicitar pareceres jurídicos a fim de auxiliar na decisão da Comissão.

§3° Poderão ser regularizadas edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atendam ao disposto no §5° do art. 4° da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 3° A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências especiais de segurança, acessibilidade, ambientais, sanitárias e, no que couber, os Laudos de Vistorias do Corpo de Bombeiros e Vigilância Sanitária.

Art. 4° Todos os pedidos de regularização de edificações terão encaminhamentos similares à aprovação convencional, possuindo os seguintes itens:

I - consulta prévia para edificação;

II – projeto, constando somente:

a) estatística;

b) planta de localização;

c) planta de situação/implantação.

III - documento atualizado do terreno, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - quadro de áreas, se necessário, apresentado em anexo;

V - outros documentos que a Lei Estadual ou Federal assim exigir, ou a critério do órgão competente da Administração Municipal;

§ 1° Fica dispensada a apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC e Parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA.

§ 2º A regularização de edificação não isenta o requerente ao pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e da Taxa de Alvará de Construção relativa à área a ser regularizada, caso não tenham sido recolhidos.

Art. 5º O(s) responsável(eis) técnico(s) deverá(ão) apresentar, no processo, as Anotações de Responsabilidade Técnica – ART, e/ou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e/ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT - referente à obra, de acordo com as normas do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-PR, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PR e do Conselho Federal dos Técnicos Industriais – CFT.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado laudo técnico da obra, descrevendo todas as fases, início e fim, e os materiais utilizados, relatando a segurança, a estabilidade e a salubridade da edificação.

Art. 6º A solicitação da emissão do documento de Habite-se será automaticamente realizada junto ao requerimento de aprovação do projeto de regularização da obra, sendo que, após as vistorias necessárias, serão emitidos o Alvará de Construção e o respectivo Habite-se referente às áreas que serão regularizadas pelo processo.

Parágrafo único. Somente será emitido o Habite-se se as calçadas estiverem executadas conforme a Lei n.º 6.482 de 20 de maio de 2015 - Plano Municipal de Arborização Urbana e o Programa "Calçadas de Cascavel", definido pela Lei Municipal

nº 5.744, de 21 de março de 2011, vinculada à Lei Municipal nº 6.706, de 20 de março de 2017 - Código de Posturas do Município de Cascavel.

Art 7º Estabelece-se o novo marco temporal: publicação de portaria a ser emitida pelo Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC, uma única vez e não retificável, com informações de mapeamento aéreo e/ou cadastramento das edificações existentes e/ou outras informações que julgarem-se necessárias.

Parágrafo único. O prazo do Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC para publicação da portaria é de até doze meses após publicação da Lei, devendo constar na portaria a data da imagem realizada.

Art. 8º A regularização de edificações, nos termos desta Lei, fica sujeita ao pagamento para o Município, por meio de compensação financeira, em Unidade Fiscal do Município - UFM, a ser recolhida ao Fundo Municipal para Manutenção do Instituto de Planejamento de Cascavel (FMM-IPC).

§ 1° Fica definido o valor de 0,50 UFM, por m², para edificações unifamiliares, geminadas em série, conjuntos residenciais, edifícios residenciais, edificações comerciais, edificações industriais e edificações especiais.

§ 2º Fica isento, para edificações unifamiliares, as quais o proprietário comprove ser beneficiário de Programas Sociais – CadÚnico.

§ 3º O valor a ser pago poderá ser parcelado em até doze vezes.

Art. 9º Fica definida a compensação financeira de 3,00 UFM, por m², para edificações unifamiliares, geminadas em série, conjuntos residenciais, edifícios residenciais, edificações comerciais, edificações industriais e edificações especiais para as edificações concluídas após o Novo Marco Temporal.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 11. Fica revogada a Lei Municipal nº 7.344, de 30 de março de 2022.

Gabinete do Prefeito Municipal,

Cascavel,

Leonaldo Paranhos
Prefeito Municipal

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Presidente,
Senhores(as) Vereadores(as).

O presente Projeto de Lei tem por objetivo encaminhar para apreciação e posterior aprovação uma proposta de lei de regularização de obras, conforme o artigo 156 da Lei nº 91 de 23 de fevereiro de 2017 do Plano Diretor de Cascavel, que trata que:

> ***"Art. 156*** *As construções, reformas, acréscimos, restaurações, demolições e quaisquer obras que venham a ser feitas no Município deverão obter o prévio licenciamento da Administração Municipal, de acordo com as normas contidas na legislação complementar ao Plano Diretor, em especial no Código de Obras e na Lei de Uso do Solo.*
>
> ***§ 1º*** *As edificações e obras de que trata o caput deste artigo, quando em desacordo com as disposições da Lei de Uso do Solo ou do Código de Obras, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem prejuízo das demais penalidades legais.*
>
> ***§ 2º*** *Nas edificações já existentes, em desacordo com a legislação, somente será permitido obra de manutenção, sem acréscimo de área, nos casos em que a irregularidade não impeça a observância das disposições do Plano Municipal Viário e de Transporte e não acarrete prejuízo à coletividade.*
>
> ***§ 3º Mediante lei específica, edificações concluídas e comprovadas há cinco anos, poderão sofrer processo de regularização quando estiverem descumprindo os índices urbanísticos previstos lei de Uso do Solo e no Código de Obras.*** *" (Grifo nosso)*

Com base neste artigo, foi elaborada proposta de lei a fim de dar oportunidade aos proprietários de obras irregulares para regularizarem sua situação perante o Município de Cascavel.

São objetivos desta proposta de lei legitimar as edificações em desacordo com a legislação da cidade, evitando a sonegação fiscal, que faz com que o município deixe de arrecadar tributos, como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Renda (IR), para aplicar em equipamentos e infraestrutura que beneficiarão a coletividade.

A aprovação desta proposta incentivará os proprietários a terem os documentos legalizados de seus imóveis, pois sem estes, não é possível oferecê-los em garantia de financiamentos, causando dificuldades para fazer cadastros e ter acesso a empréstimos e crediários. Além disso, evita perdas para o mercado imobiliário e para os proprietários.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Cascavel,

Leonaldo Paranhos,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
ALÉCIO NATALINO ESPÍNOLA
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – Paraná.