



Município de Capanema - PR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 21 DE OUTUBRO DE 2024.

Câmara Municipal de Capanema - PR



PROTOCOLO GERAL 609/2024
Data: 22/10/2024 - Horário: 16:19
Legislativo

Institui o Programa de Regularização Imobiliária “Regulariza Capanema” e dá outras providências.

CAPÍTULO I Das Disposições Iniciais

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Programa de Regularização Imobiliária, denominado de “Regulariza Capanema”.

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por:

I - **Programa “Regulariza Capanema”**: uma forma de permitir, de forma voluntária, a regularização de problemas urbanísticos derivados de ações e omissões em desacordo com a legislação municipal, especialmente o disposto no Plano Diretor do Município, visando a garantir o direito de propriedade em todos os seus atributos para os cidadãos capanemenses, a respeito de imóveis e edificações que estejam nas situações elencadas nesta Lei;

II - **Regularização voluntária**: as situações em que o proprietário ou posseiro manifesta interesse de regularizar o seu imóvel, antes da notificação da fiscalização;

III - **Edificação passível de regularização**: aquelas situadas na zona urbana, cujas obras de construção, reforma, ampliação ou de alteração de uso foram encerradas até 31 de dezembro de 2023 em desacordo com a legislação municipal, mas que contenha condições mínimas de higiene, segurança, uso, estabilidade e habitabilidade, cumprindo os requisitos previstos nesta Lei Complementar;

IV - **Unidade habitacional unifamiliar**: edificação única em um terreno individualizado, destinada à residência de uma única família;

V - **UFM**: Unidade Fiscal do Município, a qual possui valor de R\$ 100,50 (cem reais e cinquenta centavos), conforme o disposto no Decreto Municipal nº 7.328/2023.

§ 2º A regularização poderá ser concedida para edificações residenciais, empresariais ou mistas, desde que construídas em terrenos privados inseridos em loteamentos devidamente aprovados pelo Município.

Art. 2º Para a obtenção dos benefícios previstos na presente Lei, o interessado na regularização do imóvel deverá comprovar que a edificação existente no local foi construída e concluída até a data de **31 de dezembro de 2023**.

§ 1º A comprovação da existência da edificação de que trata o **caput** poderá ser realizada através dos seguintes documentos, cumulativamente ou não:

I - fotos aéreas;

II - notas fiscais condizentes com a execução das obras;

III - contrato registrado ou com reconhecimento de firma datado em prazo idôneo para a conclusão das obras até a data de que trata o **caput** deste artigo;

IV - contratos de compra e venda, se o requerente não for o proprietário do imóvel;



Município de Capanema - PR

- V - contratos de locação;
- VI - comprovantes de contas de água, luz, telefone, ou correspondências oficiais;
- VII - comprovantes de pagamento de impostos e taxas, como IPTU;
- VIII - espelho do cadastro imobiliário do Município;
- IX - fotos e informações constantes no sistema Sigweb-CTMGEO;
- X - quaisquer documentos idôneos que possam atestar a data de conclusão das obras, não sendo admitidas simples declarações unilaterais.

§ 2º Para edificações construídas após a data estabelecida no **caput** deste artigo, que estejam em desacordo com a legislação municipal, deverão ser objeto de fiscalização e autuação pela fiscalização municipal, por meio do Departamento da Receita Municipal, nos termos da Lei.

CAPÍTULO II

Dos Padrões Urbanísticos Regularizáveis

Art. 3º O Programa “Regulariza Capanema” compreende a regularização de edificações construídas em desacordo com a legislação municipal, especificamente as normas relativas:

- I - ao coeficiente de aproveitamento;
- II - à permeabilidade do solo;
- III - à taxa de ocupação;
- IV - aos recuos obrigatórios;
- V - ao número de vagas de estacionamento;
- VI - à altura máxima e número de pavimentos;
- VII - à acessibilidade;
- VIII - às calçadas;
- IX - às fossas sépticas;
- X - a edificações sem licença para construção (alvará) e/ou sem licença para ocupar (habite-se).

Parágrafo único. A regularização das edificações será realizada mediante o atendimento aos critérios e parâmetros construtivos previstos em Lei, observadas as adaptações, o procedimento, as regras e o pagamento de multa, conforme previsto nesta Lei Complementar.

Art. 4º Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas ao **coeficiente de aproveitamento** serão objeto de regularização, desde que atendam os requisitos previstos neste artigo.

Parágrafo único. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada:

- I - ao pagamento de multa:
 - a) no valor de 2 (duas) UFM, para imóveis de uso exclusivamente residencial;
 - b) no valor de 4 (quatro) UFM, para imóveis de uso empresarial ou misto.
- II - ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar, cujo valor será calculado de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 1.548/2015.



Município de Capanema - PR

Art. 5º Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas à **permeabilidade do solo** serão objeto de regularização, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - multa para a concessão de diminuição do percentual de permeabilidade do solo, no valor equivalente a 1 (uma) UFM por cada 1% (um por cento) do percentual máximo de permeabilidade do solo descumprido;

II - reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno permeável;

§ 1º Na hipótese de o imóvel conter menos de 10% (dez por cento) da sua área permeável será exigida a construção de um reservatório de água, dimensionado de acordo com a fórmula:

$$V = \{0,15 \times (S - Sp)\} \times IP \times t$$

Onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

§ 2º Esgotadas as possibilidades de atendimento das exigências nos casos previstos no inciso II do **caput** e no § 1º deste artigo, a obrigação será convertida em multa, calculada no valor equivalente a 3 (três) UFM por cada 1% (um por cento) do percentual máximo de permeabilidade do solo descumprido.

Art. 6º Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas à **taxa de ocupação** serão objeto de regularização, desde que seja paga uma multa para a concessão de aumento da taxa de ocupação no valor equivalente a 2 (duas) UFM por cada 1% (um por cento) da taxa de ocupação descumprida.

Art. 7º Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas aos **recuos obrigatórios** serão objeto de regularização, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - os recuos obrigatórios compreendem os recuos laterais, frontal e fundos, também denominados afastamentos;

II - poderão ser regularizadas as edificações com aberturas de iluminação e ventilação a menos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, mediante apresentação de Declaração de anuência expressa do proprietário do terreno Limítrofe, sendo que esta deverá estar com firma reconhecida em Cartório;

III - para comprovação da propriedade do imóvel limítrofe deverá ser apresentada cópia da certidão atualizada do imóvel;

IV - multa para a concessão de redução do recuo predial frontal no valor equivalente a 1 (uma) UFM por metro quadrado edificado a mais para os usos que são permitidos no zoneamento em que o imóvel se situa;



Município de Capanema - PR

V - multa para a concessão de redução de afastamento lateral e/ou de fundos no imóvel principal e/ou acrescidos (anexos e/ou edículas), o valor equivalente a 1 (uma) UFM por metro quadrado edificado a mais para os usos que são permitidos no zoneamento em que o imóvel se situa;

VI - multa para a concessão da edificação sobre a(s) divisa(s) lateral (ais) e/ou de fundos:

a) O valor equivalente de 2 (duas) UFM por metro linear edificado a mais sobre a divisa (platibanda), para os usos permitidos no zoneamento em que o imóvel se situa;

b) O valor equivalente de 1 (uma) UFM por metro quadrado acrescido na platibanda entre a altura de 9 (nove) metros e 12 (doze) metros, para os usos permitidos no zoneamento em que o imóvel se situa;

c) O valor equivalente de 2 (duas) UFM por metro quadrado acrescido na platibanda a partir da altura de 12 (doze), para os usos permitidos no zoneamento em que o imóvel se situa;

§ 1º Não estão sujeitas ao pagamento da multa prevista no inciso IV deste artigo quando a redução do recuo predial se deu em razão de alargamento de via ou regularização de servidão, as quais deverão ser devidamente comprovadas.

§ 2º A autorização do proprietário do terreno limítrofe concedida nesta oportunidade não vincula futuros proprietários do terreno limítrofe, que poderão exigir o fechamento da abertura ou fechá-la por conta própria, nos termos da legislação.

§ 3º Na hipótese de inexistência de autorização do proprietário do terreno limítrofe, nos termos do inciso II do **caput** deste artigo, o imóvel ainda poderá ser regularizado, desde que seja construído muro que impeça a visualização do terreno vizinho por meio de janelas e aberturas construídas a menos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

Art. 8º Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas ao **número de vagas de estacionamento** serão objeto de regularização, desde que seja paga uma multa para a concessão de redução do número de vagas previstas na legislação, no valor equivalente a 5 (cinco) UFM por vaga reduzida.

Art. 9º Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas à **altura máxima e número de pavimentos** serão objeto de regularização, desde que seja paga uma multa para a concessão de acréscimo(s) de altura/pavimento(s), em divergência ao gabarito máximo permitido pelo Plano Diretor, no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da UFM por metro quadrado acrescido em relação ao último pavimento permitido por Lei.

Art. 10. Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas à **acessibilidade** serão objeto de regularização, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - adequação do imóvel em atendimento às normas técnicas de acessibilidade vigentes na data da construção, no prazo de 12 (doze) meses, contados da data de expedição do habite-se;

II - celebração de termo de compromisso pelo interessado, no qual contenha as seguintes obrigações:



Município de Capanema - PR

- a) multa de 10 (dez) UFM no caso de descumprimento do prazo concedido;
- b) autorização expressa para que o Município possa realizar as obras, direta ou indiretamente, após o prazo e possa cobrar do interessado os respectivos custos;
- c) autorização para que os custos das obras a serem realizadas pelo Município no imóvel do requerente integrem o valor do IPTU do ano seguinte, para todos os fins de direito.

Parágrafo único. As edificações construídas há mais de 5 (cinco) anos, contados da publicação desta Lei, as quais, pela legislação federal são obrigadas a respeitar as normas de acessibilidade, deverão observar as regras mínimas para acesso e locomoção no estabelecimento, como, por exemplo, rampas de acesso construídas no âmbito das calçadas, respeitando-se a faixa livre de circulação, nos termos do regulamento.

Art. 11. Os imóveis que descumpram as normas municipais relativas às **calçadas** serão objeto de regularização, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - concessão de prazo de 6 (seis) meses, após a publicação da presente Lei, para regularização de calçadas, de acordo com o Decreto que regulamentar a presente Lei, sem aplicação de multa;

II - transcorrido o prazo do inciso I, aplicação de multa no valor de 20% (vinte por cento) da UFM por metro quadrado de calçada, quando se tratar de edificações empresariais ou mistas;

III - transcorrido o prazo do inciso I, aplicação de multa no valor de 10% (dez por cento) da UFM por metro quadrado de calçada, quando se tratar de edificações residenciais;

IV - adequação do imóvel em atendimento à legislação municipal, no prazo de 12 (doze) meses, contados do encerramento do prazo previsto no inciso I deste artigo;

V - celebração de termo de compromisso pelo interessado, no qual contenha as seguintes obrigações:

a) aplicação duplicada das multas previstas nos incisos II e III deste artigo, no caso de descumprimento do prazo previsto no inciso IV deste artigo;

b) autorização expressa para que o Município possa realizar as obras, direta ou indiretamente, após o prazo e possa cobrar do interessado os respectivos custos;

c) autorização para que os custos das obras a serem realizadas pelo Município no imóvel do requerente integrem o valor do IPTU do ano seguinte, para todos os fins de direito.

§ 1º Em se tratando de imóvel localizado na zona de estruturação e adensamento, conforme o disposto no Anexo II - Mapa 2 - do Zoneamento Urbano da Lei nº 1.134/2007, observadas as atualizações posteriores, serão observadas obrigatoriamente as disposições previstas nos incisos do **caput** deste artigo, para adesão ao Programa Regulariza Capanema.

§ 2º Em se tratando de imóvel localizado nas demais zonas do zoneamento urbano será possível a regularização do passeio público sem a construção da calçada pavimentada, desde que seja executado o seu nivelamento conforme o leito da via e o plantio de grama em pelo menos 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) linear em toda a extensão da área da calçada, contado a partir do meio fio, aplicando-se as demais regras previstas nos incisos do **caput** deste artigo, no que for cabível.

§ 3º Independentemente do disposto no § 2º deste artigo, o Município de Capanema poderá lançar, futuramente, programa próprio para construção de calçadas pavimentadas em todas as zonas do zoneamento urbano do Município.



Município de Capanema - PR

§ 4º Para os casos de terrenos com relevo irregular em comparação ao leito da rua, como, por exemplo, aqueles em que seja necessária a construção de uma contenção na calçada para acesso de veículos, além das demais disposições deste artigo aplicáveis, serão observadas as seguintes:

I - deverá haver construção de calçada pavimentada contemplando, no mínimo, uma faixa livre e nivelada de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros), seguindo o alinhamento do meio fio ou da rua;

II - os demais trechos destinados em Lei como passeio público, poderão ser utilizados para rampas de acesso, bem como, quando necessário, estrutura de contenção.

Art. 12. Os imóveis cujas edificações descumpram as normas municipais relativas às **fossas sépticas** serão objeto de regularização, desde que atendam os seguintes requisitos:

I - apresentação de declaração, firmada pelo próprio requerente (proprietário/posseiro), de existência e implantação de fossa séptica no imóvel e que ela esteja cumprindo os fins a que se destina, mesmo que construída em desacordo com as normas técnicas vigentes;

II - pagamento de multa de 1 (uma) UFM.

Art. 13. Os imóveis cujas obras das edificações existentes foram iniciadas ou sua ocupação foi realizada sem licença para construção (**alvará**) e/ou sem licença para ocupar (**habite-se**) serão objeto de regularização, desde que seja paga uma multa no valor correspondente a 10% (dez por cento) da UFM por metro quadrado de área construída.

CAPÍTULO III

Dos Padrões Urbanísticos Não Regularizáveis

Art. 14. Salvo as exceções e observadas as regras específicas previstas nesta Lei, não são passíveis de regularização as construções que:

I - desrespeitem o direito de vizinhança;

II - estejam situadas em áreas de proteção de mananciais e ou em desacordo com as determinações da Área de Proteção Permanente (APP);

III - invadam áreas ou faixas *non edificandi* de proteção de rodovias, ferrovias e hidrovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem de redes de água, esgoto, alta tensão, vias ou outros melhoramentos públicos;

IV - estejam situadas em áreas de risco;

V - estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;

VI - estejam em débito com os tributos municipais;

VII - estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros públicos não autorizados, permitidos ou concedidos.

Art. 15. Poderão ser regularizadas edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atendam ao disposto na Lei Complementar Municipal nº 11, de 2021, mediante o preenchimento dos requisitos da presente Lei.

Art. 16. Não serão passíveis de regularização os imóveis com:



Município de Capanema - PR

I - débitos relacionados à tributos incidentes sobre o imóvel em atraso, sem a devida quitação ou parcelamento do crédito tributário, na forma da Lei;

II - execução fiscal em tramitação;

III - embargos estaduais e federais.

CAPÍTULO IV

Do Procedimento de Regularização Simplificada de Imóveis - PRESIM

Seção I

Do Procedimento Autodeclaratório

Art. 17. Em se tratando Unidade habitacional unifamiliar, o imóvel poderá ser regularizado por autodeclaração do interessado e do profissional de engenharia e arquitetura responsável, devendo juntar toda a documentação exigida no art. 19.

§ 1º Na hipótese do **caput** deste artigo, o sistema digital ou o órgão competente atestará a existência da documentação exigida, sem necessidade de conferência prévia do conteúdo dos documentos apresentados.

§ 2º O interessado e o seu responsável técnico devem firmar uma declaração atestando a existência de condições mínimas de higiene, segurança, uso, estabilidade e habitabilidade do imóvel, isentando de quaisquer responsabilidade o Município de Capanema e os agentes públicos municipais.

§ 3º Se o sistema não emitir o alvará (habite-se) automaticamente com o protocolo de toda a documentação pertinente, o órgão competente emitirá o habite-se, incluindo-se todos os documentos necessários para a averbação da edificação na matrícula, no prazo de 3 dias úteis, contado da data do protocolo de toda a documentação exigida.

§ 4º Constatada *a posteriori* a falsidade de documentos ou declarações juntadas no procedimento autodeclaratório, será aplicada multa ao profissional técnico responsável, no valor de 10 (dez) UFM por documento ou declaração falsa juntada, sem prejuízo de eventual anulação do respectivo procedimento e da responsabilidade criminal dos envolvidos.

Seção II

Do Procedimento Convencional

Art. 18. Para edificações que não sejam unifamiliares o pedido seguirá as regras de aprovação convencional, observando-se as disposições desta Lei.

§ 1º O prazo para a SEINFRA realizar a análise completa de toda a documentação apresentada é de 15 (quinze) dias úteis após o protocolo de toda a documentação exigida.

§ 2º A ausência de apontamentos, pela SEINFRA, no prazo indicado no § 1º deste artigo, a respeito de alguma pendência da documentação apresentada pelo interessado, impedirá a sua exigência posterior, sem prejuízo da apuração da responsabilidade funcional do servidor.

§ 3º Empreendimentos que exigem estudo de impacto deverão ser analisados pelo órgão competente, conforme as disposições legais pertinentes.



Município de Capanema - PR

Seção III Das Regras Comuns

Art. 19. A adesão ao programa deve ser feita por meio de protocolo digital à municipalidade, com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo interessado ou representante, contendo:

- a) Nome, endereço, CPF e RG do interessado;
- b) Descrição do imóvel, uso pretendido e modalidade de regularização (ampliação, construção, alteração de uso, etc.);
- c) Informações cadastrais do imóvel, preferencialmente com o carnê de IPTU em anexo.

II - Matrícula atualizada do imóvel (emitida nos últimos 90 dias) ou escritura de posse e, se necessário, documentos complementares (como anuência de condôminos);

III - Cópia da Anotação, Termo ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART, TRT ou RRT) para serviços profissionais;

IV - Laudo de Construção ou Memorial Descritivo do imóvel As Built;

V - Projeto de regularização em escala adequada, contendo:

- a) Planta de situação e localização;
- b) Planta baixa e cortes, bem como fachada, caso esta última seja necessária;
- c) Projeto sanitário, com indicação, no mínimo, dos pontos hidráulicos, caso necessário;
- d) Indicação de áreas já averbadas, se aplicável;
- e) Referência a projetos aprovados anteriormente, se disponível a informação.

VI - Relatório fotográfico de todas as partes da edificação, com imagens nítidas.

Parágrafo único. Para imóveis que necessitem regularizar somente a situação das calçadas serão exigidos os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário ou representante, contendo:

- a) Nome, endereço, CPF e RG do interessado;
- b) Descrição do imóvel e uso pretendido;

II - Matrícula atualizada do imóvel (emitida nos últimos 90 dias) ou escritura de posse e, se necessário, documentos complementares (como anuência de condôminos).

III - Projeto das calçadas;

IV - Cópia da Anotação, Termo ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART, TRT ou RRT) para serviços profissionais.

Art. 20. Poderão protocolar o requerimento de regularização e a documentação exigida:

I - o proprietário do imóvel;

II - aquele que possua contrato de compra e venda, que contenha a firma reconhecida das partes, caso o requerente não seja o proprietário do imóvel;

III - representante ou profissional da área com procuração.

Parágrafo único. A tramitação dos processos do PRESIM será digital, utilizando o sistema de processos digitais disponível no âmbito da SEINFRA.

Art. 21. Até a data limite para o protocolo do pedido de regularização imobiliária, definindo-se como tal o dia **10 de dezembro de 2024**, o interessado poderá, para garantir o direito a que se refere esta Lei, apresentar, inicialmente, somente os seguintes documentos:



Município de Capanema - PR

I - Requerimento assinado pelo proprietário ou representante, contendo:

a) Nome, endereço, CPF e RG do interessado;

b) Descrição do imóvel, uso pretendido e modalidade de regularização (ampliação, construção, alteração de uso, etc.);

c) Informações cadastrais do imóvel, preferencialmente com o carnê de IPTU em anexo.

II - Matrícula atualizada do imóvel (emitida nos últimos 90 dias) ou escritura de posse e, se necessário, documentos complementares (como anuência de condôminos).

III - Identificação dos Padrões Urbanísticos Regularizáveis, de acordo com o descrito no art. 3º desta Lei.

IV - pagar as taxas previstas no § 1º do art. 25 desta Lei;

V - pagar a multa estipulada para cada padrão urbanístico regularizável.

§ 1º O requerente poderá optar por pagar uma multa preliminar, para garantir o direito de regularização de que trata esta Lei, definida, exclusivamente para permitir o protocolo do pedido de regularização, no valor de 2 (duas) UFM para cada padrão urbanístico irregular do respectivo imóvel, que necessita de regularização.

§ 2º Na hipótese de o requerente optar por pagar a multa preliminar a que se refere o § 1º deste artigo, a multa definitiva será calculada após a apresentação de toda a documentação exigida no art. 19 desta Lei, cujo montante total, se superior à multa preliminar, poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, observando-se as demais regras de parcelamento previstas no Código Tributário Municipal.

§ 3º Na hipótese de o requerente optar por pagar a multa preliminar a que se refere o § 1º deste artigo, a multa definitiva será calculada após a apresentação de toda a documentação exigida no art. 19 desta Lei, cujo montante total, se inferior à multa preliminar, será devolvido ao requerente no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encerramento do respectivo processo de regularização ou ser compensado, de acordo com a opção do requerente, observando-se as disposições do Código Tributário Municipal.

§ 4º Apresentada a documentação mencionada nos incisos do **caput** deste artigo e mediante a comprovação do pagamento dos tributos incidentes e das multas previstas nesta Lei, até a data limite indicada no **caput** deste artigo, os demais documentos exigidos no art. 19 desta Lei poderão ser protocolados no prazo de até 90 (dias) dias após a data limite.

§ 5º O habite-se e demais documentos necessários para a regularização da matrícula do imóvel serão concedidos somente após a entrega de toda a documentação exigida no art. 19 desta Lei.

§ 6º Não será objeto de regularização o padrão urbanístico irregular que não tenha sido identificado no momento do protocolo do requerimento, salvo se houver protocolo de requerimento complementar até a data limite estabelecida no **caput** deste artigo.

Art. 22. A SEINFRA irá confeccionar/disponibilizar os modelos das plantas, memoriais e outros documentos técnicos exigidos, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a publicação da presente Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de a SEINFRA não cumprir com o disposto no **caput** deste artigo, os interessados deverão cumprir o disposto no Código de Obras do Município.



Município de Capanema - PR

Art. 23. As edificações que possuam padrões urbanísticos não regularizáveis, de acordo com o previsto nesta Lei, o Município exigirá adequações ou demolições das edificações, nos termos da legislação de regência.

Art. 24. Eventuais processos de regularização edilícia em andamento na data da publicação desta lei, que cumpram os requisitos previstos no art. 1º, serão analisados conforme as regras previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Eventuais divergências nas informações e exigências podem levar à notificação e necessidade de complementação da documentação.

CAPÍTULO V

Das Multas e dos Tributos Incidentes

Art. 25. A regularização de edificação, nos termos desta Lei, fica sujeita ao pagamento de multa, calculada em Unidade Fiscal do Município - UFM, nos termos do Capítulo II desta Lei.

§ 1º Além dos valores instituídos a título de multa, serão devidas as seguintes taxas pela prestação dos serviços municipais, de acordo com o Código Tributário Municipal:

I - para construção e edificação, incluindo modificação de área:

a) até 70 m²: 1,97 UFM;

b) acima de 70 m²: 3 UFM;

II - liberação de "habite-se": 1 UFM.

§ 2º As multas e taxas incidentes para garantir o direito à regularização serão recolhidos até o dia **10 de dezembro de 2024**, prazo limite para o protocolo do pedido de regularização, observando-se o disposto no art. 21.

Art. 26. A regularização de edificação não isenta o requerente do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, caso não tenham sido recolhidos, desde que não tenha transcorrido o prazo decadencial para lançamento do tributo.

Art. 27. As multas instituídas no Capítulo II desta Lei são cumulativas, as quais serão calculadas definitivamente ao final do processo de regularização.

§ 1º É definido o valor correspondente a 100 (cem) UFM como limite máximo de multa a ser aplicada para um mesmo imóvel, independentemente do valor integral das multas incidentes ao final do processo de regularização.

§ 2º Todos os demais tributos e multas previstos na legislação municipal, não indicados expressamente nesta Lei, ficam anistiados para os imóveis que aderirem ao Programa Regulariza Capanema até o prazo limite indicado no **caput** do art. 21.

CAPÍTULO VI

Da Redução Temporária das Alíquotas do ITBI

Art. 28. As alíquotas do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos", a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis - ITBI-IV, previstas no art. 37, incisos I e II, do Código



Município de Capanema - PR

Tributário Municipal (Lei nº 850/2000), ficam temporariamente reduzidas em 50% (cinquenta por cento), incidente sobre as transações realizadas até o dia **10 de dezembro de 2024**.

§ 1º A redução poderá ser aplicada a todos os fatos geradores ocorridos até o término do período previsto no *caput* deste artigo, aplicando-se, inclusive, aos créditos tributários devidamente constituídos, desde que ainda não extintos.

§ 2º O recolhimento deverá ser realizado em pagamento único, até o dia **15 de dezembro de 2024**.

§ 3º À redução fixada nesta Lei Complementar não se aplicam as possibilidades de parcelamento do imposto previstas na legislação vigente.

Art. 29. Decorrido o período estabelecido no *caput* do art. 28, todos os fatos geradores, inclusive os ocorridos naquele período e não recolhidos no prazo previsto em seu § 2º serão tributados pelas alíquotas integrais estabelecidas no art. 37, incisos I e II, do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. É vedada qualquer revisão de valores já pagos por contribuintes do ITBI, cuja guia tenha sido quitada antes da entrada em vigor desta Lei ou cuja solicitação de redução tenha sido apresentada após a data limite prevista no *caput* do art. 28.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 30. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei mediante Decreto.

Art. 31. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos temporários, nos termos das suas disposições.

Gabinete do Prefeito Municipal de Capanema, Estado do Paraná: **Cidade da Rodovia Ecológica - Estrada Parque Caminho do Colono**, ao dia 21 de outubro de 2024.

AMERICO
BELLE:24059
587915

Assinado de forma
digital por AMERICO
BELLE:24059587915
Dados: 2024.10.21
16:17:14 -03'00'

Américo Bellé
Prefeito Municipal



Documento assinado digitalmente
ALVARO SKIBA JUNIOR
Data: 21/10/2024 16:11:49-0300
Verifique em <https://validar.ti.gov.br>

Álvaro Skiba Júnior
Procurador Municipal



Município de Capanema - PR

Exposição de Motivos do Projeto de Lei Complementar nº 01 /2024.

Excelentíssimo Senhor Presidente
e demais Vereadores da
Câmara Municipal de Capanema - PR.

Nos termos do art. 123, IV, da Lei Orgânica do Município de Capanema, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências o Projeto de Lei Complementar nº /2024, para apreciação e aprovação dos nobres Edis, se assim o entenderem.

O presente Projeto institui o Programa Regulariza Capanema, o qual estabelece normas para regularização das obras construídas em desacordo com o Plano Diretor do Município.

Considerando os recentes sprints de desenvolvimento (reuniões de planejamento estratégico), realizados no âmbito da revisão do Plano Diretor, que contaram com a participação efetiva dos profissionais de arquitetura, engenharia, topografia, corretores, loteadoras, imobiliárias, cartorários que representam o setor privado e os profissionais do setor público, contribuíram sobremaneira em relação a leitura do território de forma integrada, criando um diagnóstico estratégico dos principais problemas urbanísticos do Município, dentre os objetivos podem ser citados sem prejuízos dos demais:

- Garantir a regularidade de imóveis, tanto residenciais como empresariais
- Ampliar a segurança de espaços construídos
- Orientar o planejamento territorial da cidade
- Estimular o desenvolvimento urbano
- Promover justiça social na aplicação do fator de regularização

Assim, tornou-se imprescindível promover mecanismos para realizar a Regularização Imobiliária, para que o novo Plano Diretor do Município possua condições de ser aplicado.

Essa regularização permitirá a regularização de problemas urbanísticos históricos do Município, por meio de um procedimento que permite que um imóvel com pendências legais se torne juridicamente legal.

Nesse rumo, poderão ser regularizadas inúmeras obras executadas fora dos parâmetros legais atuais, além de diversas construções muito antigas (algumas com mais de 30 anos) que estão impossibilitadas de regularização e, consequentemente, de obtenção de licença ou habite-se, tampouco a regularização para efetivar financiamentos de construções.



Município de Capanema - PR

Desse modo, o Programa Regulariza Capanema tem o potencial de ser um divisor de águas na história de Capanema, permitindo a entrada em vigor do novo Plano Diretor em uma nova realidade urbanística, incentivando a atuação de acordo com a lei, permitindo a valorização dos imóveis e fomentando a economia local.

Por seu turno, com relação ao disposto no Capítulo VI do Projeto, o qual trata da Redução Temporária das Alíquotas do ITBI, oportuno salientar a sua relação com a regularização imobiliária e ressaltamos o seu potencial de movimentação da economia local, como uma forma de estímulo para que eventuais transações imobiliárias ocorridas de fato, mais que ainda não foram formalizadas, possam ser regularizadas.

Segue anexo o cálculo do impacto que a presente proposição legislativa pode gerar, lembrando que é um estudo realizado com base nas transações imobiliárias ordinárias realizadas nos últimos anos, cumprindo com as exigências legais.

Nesse rumo, considerando a necessidade de adequação dos procedimentos internos e da proximidade do encerramento do exercício financeiro, bem como a necessidade de darmos esse importante passo para, logo em seguida, protocolarmos os projetos de Lei do novo Plano Diretor, **solicitamos a convocação extraordinária dessa Egrégia Casa e a adoção do regime de urgência para apreciação e votação do presente projeto de Lei, de acordo com o disposto inciso I do artigo 50, inciso XXV do artigo 123 e o artigo 81 da Lei Orgânica do Município de Capanema.**

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de elevada estima e apreço por Vossas Excelências.

Gabinete do Prefeito Municipal de Capanema, Estado do Paraná: **Cidade da Rodovia Ecológica - Estrada Parque Caminho do Colono**, ao dia 21 de outubro de 2024.


Américo Belé
Prefeito Municipal


Alvaro Skiba Júnior
Procurador Municipal



Município de Capanema – PR
Secretaria Municipal da Fazenda Pública
Divisão da Auditoria Fiscal

ESTIMATIVA DE IMPACTO FISCAL

Este estudo foi realizado por meio de uma análise comparativa, com a coleta e verificação dos dados de arrecadação do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) nos últimos cinco exercícios fiscais. Os dados foram extraídos do Sistema Tributário Municipal e estão apresentados a seguir:

Ano	Quantidade de ITBI	Quantidade Média Mensal de ITBI	Valor total	Valor médio por ITBI	Valor médio mensal de ITBI
2023	436	36,3	R\$ 1.832.709,00	R\$ 4.203,46	R\$ 152.725,75
2022	447	37,3	R\$ 1.783.111,00	R\$ 3.989,06	R\$ 148.592,58
2021	686	57,2	R\$ 2.783.853,00	R\$ 4.058,09	R\$ 231.987,75
2020	588	49,0	R\$ 1.868.833,00	R\$ 3.178,29	R\$ 155.736,08
2019	382	31,8	R\$ 944.145,01	R\$ 2.471,58	R\$ 78.678,75
Média mensal de 2019 a 2023:					R\$ 153.544,18

Os dados sintetizam que a média de arrecadação mensal com o imposto, considerando os anos de 2019 a 2023, foi de R\$ 153.544,18 (cento e cinquenta e três mil quinhentos e quarenta e quatro reais e dezoito centavos).

Considerando que o Projeto de Lei em questão propõe uma **redução de 50% na alíquota do ITBI por um período aproximado de 40 (quarenta)¹ dias**, estima-se que o impacto orçamentário será de R\$ 102.362,79 (cento e dois mil trezentos e sessenta e dois reais e setenta e nove centavos).²

Destaca-se que a arrecadação de ITBI é incerta, porque diferentemente dos demais impostos municipais que têm periodicidade estabelecida na Lei, o imposto é esporádico e

¹ Período estimado que compreende o termo inicial e final da norma temporária.

² O cálculo levou em consideração a média dos cinco anos alocados proporcionalmente aos quarenta dias, conforme a seguinte equação: $[(R\$ 153.544,18 / 30) \times 40] \times 50\% = R\$ 102.362,79$.



Município de Capanema – PR
Secretaria Municipal da Fazenda Pública
Divisão da Auditoria Fiscal

extraordinário, haja vista que a arrecadação ocorre somente por ocasião das transmissões imobiliárias.

Município de Capanema, Estado do Paraná: **Cidade da Rodovia Ecológica - Estrada Parque Caminho do Colono**, aos 21 dias do mês de outubro de 2024.

PAOLA CRISTINE

DAGOSTIN:08449922917

Assinado de forma digital por

PAOLA CRISTINE

DAGOSTIN:08449922917

Dados: 2024.10.21 13:42:26 -03'00'

Paola Cristine Dagostin

Auditora Fiscal da Receita Municipal
Secretaria Municipal da Fazenda