Prefeitura do Município de Mandaguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Fone: (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br

Ofício nº 256/2022
Mandaguaçu-PR, 24 de junho de 2022

Câmara Municipal de Mandaguaçu

PROTOCOLO GERAL 451/2022
Data: 27/06/2022 - Horário: 13:22
Administrativo

Senhor Presidente,

Encaminhamos para a apreciação dessa honrada Câmara Municipal, o **Projeto de Lei nº 029/2022**, que dispõe sobre o programa de regularização de obras e construções irregulares e/ou clandestinas no município de Mandaguaçu, e dá outras providências.

Ante o exposto, agradecemos o esforço dessa Casa de Leis em atender as necessidades do nosso município.

Atenciosamente.

Maurício Aparecido da Silva
Prefeito Municipal

Exmo Sr.
FABRICIO CESAR MARTELOZZI
Presidente da Câmara Municipal de
Mandaguaçu/PR.

PROJETO DE LEI Nº 029/2022.

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES IRREGULARES E/OU CLANDESTINAS NO MUNICÍPIO DE MANDAGUAÇU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° Esta Lei institui o Programa de Regularização de Obras e Construções Irregulares e/ou Clandestinas – PROCIC no Município de Mandaguaçu, edificadas ou constituídas até a data de 30 de junho de 2022.

§ 1° Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de obras e edificações executadas ou em processo executivo, sem Alvará de Construção e/ou sem habite-se e/ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Mandaguaçu.

§ 2° Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem o Alvará de Construção vigente emitido pela Prefeitura Municipal de Mandaguaçu.

Art. 2° As obras e construções irregulares e/ou clandestinas, existentes e concluídas no Município de Mandaguaçu até a data de 30 de junho de 2022 poderão ser aprovadas para fins de regularização e concessão do "habite-se", na forma da presente Lei.

§ 1° Para os efeitos desta Lei, será considerada "existente" na data prevista no caput deste artigo a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de uso e/ou habitabilidade.

§ 2° Será considerada "concluída" e com condições mínimas de uso e/ou habitabilidade a edificação que apresentar estrutura completa com, no mínimo, os seguintes sistemas construtivos: vedação (paredes), esquadrias, piso, cobertura, instalações hidrossanitárias e instalações elétricas (ou fonte alternativa similar).

§ 3° Os sistemas construtivos citados no § 2° deverão, impreterivelmente, garantir a edificação Estanqueidade, Desempenho Térmico, Acústico, Lumínico, Funcionalidade e acessibilidade, Conforto tátil e antropodinâmico, bem como saúde, higiene e qualidade do ar, conforme preceitua a ABNT NBR 15.575/2013 – Edificações Habitacionais: Desempenho.

§ 4° Para fins de comprovação da data de existência e/ou conclusão da edificação a ser regularizada, poderão ser aceitos:

I. Comprovantes de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, com a

identificação das áreas existentes;

II. Fotografias datada(s) da edificação;

III. Levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do vôo;

IV. Dados de levantamentos cadastrais realizados pelo Município;

V. Foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior à publicação desta Lei e a implantação total da área a ser regularizada;

VI. Qualquer documento oficial expedido pela Administração Municipal que comprove a área construída existente;

VII. Auto de infração, notificações ou embargos administrativos relativos à construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros;

VIII. Outros documentos resultantes de solicitações feitas à municipalidade por meio de procedimentos administrativos que comprovem a área construída;

IX. Quaisquer outros documentos idôneos, inclusive de outros órgãos e entidades, cuja aceitação ficará a critério da Administração;

§ 5º Caso necessário, serão realizadas pelo órgão competente as diligências indispensáveis a constatar a veracidade das informações e documentos apresentados pelo interessado na regularização de que trata esta Lei.

CAPÍTULO II
DAS DISPENSAS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Ficam dispensados da obrigatoriedade de regularizações, inclusive quanto à taxa de permeabilidade, as edificações acessórias de uso complementar a edificação principal, contíguas ou segregadas a esta, que possuam um único ambiente, sem subdivisões físicas internas, com uma ou mais faces abertas a ventilação e iluminação direta, desde que o ambiente não apresente área superior a 30 metros quadrados, mesmo que localizadas nos recuos frontais, laterais ou fundos.

§ 1º As edificações acessórias citadas no *caput* deverão apresentar padrão construtivo inferior ao da edificação principal, bem como inferior ou equivalente ao que segue:

I – Pisos em terra batida, cimentados ou revestidos com caco de cerâmica;
II – Paredes com pintura simples sobre o emboço ou reboco;
III – Ausência de qualquer tipo de forro, seja laje de forro, em madeira, em PVC ou correlato;
IV – Instalações hidráulicas mínimas de água fria, podendo ou não ser embutidas; metais e louças comuns e modelo simples;
V – Instalações elétricas sumárias, podendo ou não serem embutidas, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns;

VI – Cobertura em telhas metálicas, em fibrocimento ou em policarbonato, apoiadas em estrutura metálica ou em madeira.

§ 2° Não serão regularizadas edificações acessórias que apresentem mais de 1 (um) ambiente interno ou que apresentem aberturas (janelas ou similares), eirado ou terraço, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

Art 4° Ficam dispensados da obrigatoriedade de regularizações, inclusive quanto à taxa de permeabilidade, as garagens segregadas ou contíguas à edificação principal, que possuam um único ambiente destinado única e exclusivamente para abrigar veículos automotores, sem subdivisões físicas internas, com uma ou mais faces abertas a ventilação e iluminação direta, desde que o ambiente não apresente área superior a 30 metros quadrados, mesmo que localizadas nos recuos frontais, laterais ou fundos.

Parágrafo único. As garagens citadas no *caput* deverão apresentar padrão construtivo inferior ao da edificação principal, bem como inferior ou equivalente ao que segue:

I – Pisos em terra batida, cimentados ou revestidos com caco de cerâmica;
II – Paredes com pintura simples sobre o emboço ou reboco;
III – Ausência de qualquer tipo de forro, seja laje de forro, em madeira, em PVC ou correlato;
IV – Cobertura em telhas metálicas, em fibrocimento ou em policarbonato, apoiadas em estrutura metálica ou em madeira.

Art. 5° A solicitação da dispensa de regularização deverá ser requerida, preferencialmente, mediante protocolo digital na página da internet da Prefeitura Municipal de Mandaguaçu, devendo ser anexado pelo interessado os registros fotográficos das referidas edificações, ou diretamente à Secretaria de Planejamento Urbano e Inovação da Municipalidade.

CAPÍTULO III
DOS IMPEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 6° Não são passíveis de regularização nos termos desta Lei as obras e construções:

I. Situadas em Áreas De Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II. Situadas em áreas non aedificandi junto a cursos d`água, galerias, canalizações, junto às faixas de domínio de ferrovias, rodovias estaduais ou federais, e junto a linhas de transmissão de energia de alta tensão;

III. Tombadas, preservadas (de interesse histórico), ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, sem parecer favorável do órgão competente;

IV. Situadas em áreas sujeitas à proibição ou restrições em virtude de normas aeroportuárias e de segurança para a regularidade das operações aéreas, sem que haja consulta obrigatória e parecer favorável do Comando da Aeronáutica (COMAER);

V. Que estejam localizadas ou que tenham invadido, ainda que parcialmente, áreas públicas

institucionais, áreas verdes e/ou áreas de sistema viário, ou ainda que tenham comprovadamente avançado sobre imóveis de terceiros;

VI. Que estejam localizadas em áreas de risco, assim definidas pelos órgãos competentes, especialmente:

a) as construções em terrenos suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações bruscas, ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, salvo se atendidos as diretrizes das Cartas Geotécnicas de Aptidão a Urbanização, e as exigências específicas das autoridades competentes visando a garantia da segurança e a viabilidade do uso e/ou ocupação;
b) as construções em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem o prévio saneamento de acordo com as Leis e normas vigentes aplicáveis;
c) as construções em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção se ela for possível e tecnicamente viável;
d) as construções nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente saneados e descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
e) as construções em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, e respeitadas as restrições das legislações federal, estadual e municipal sobre a matéria;
f) as construções nas áreas sujeitas a deslizamento de encostas, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade, se isso for possível e tecnicamente viável, ouvidos os órgãos competentes;

VII. Que desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor, salvo nos casos de anuência expressa do(s) vizinho(s) diretamente afetados, na forma especificada nesta Lei;

VIII. Que sejam edificações irregulares e/ou clandestinas iniciadas após 30 de junho de 2022.

CAPÍTULO III
DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 7° A legitimidade para propor a regularização de construção irregular e/ou clandestina será:

I. Do proprietário ou promissário comprador;
II. Do legítimo possuidor;
III. Do representante legal dos legitimados nos incisos I e II, desde que devidamente constituído pare este fim, observadas as formalidades legais.

Art. 8° A regularização das construções sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos reais, de condôminos ou de vizinhança, ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos onde a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante o Poder Público.

§ 1º Os interessados em obterem os benefícios desta Lei e que estiverem em débito com o fisco municipal, terá a regularização de sua obra condicionada à prévia regularização fiscal, além do pagamento dos tributos incidentes, vencidos e vincendos, sobre o imóvel objeto da regularização.

§ 2º As construções irregulares que são objeto de demanda judicial - Ação Civil Pública de Preceito Demolitório, somente poderão ser beneficiadas por esta Lei cumprindo os seguintes requisitos:

I. Prévia anuência municipal, formalizada nos autos, requerendo a desistência da demanda judicial;
II. Homologação do pedido de desistência, em juízo, com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, se aplicáveis à espécie;
III. Reparação dos danos causados à terceiros em razão das irregularidades do imóvel, objeto desta Lei.

Art. 9º A regularização de que trata esta Lei não implica, por parte do Poder Público Municipal, no reconhecimento do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote ou gleba, e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Art. 10. O procedimento e a documentação necessária a instruir os processos administrativos de regularização da construção de que trata esta Lei deverão seguir o contido na Lei 1.592/2007.

§ 1º A qualquer tempo poderá ser solicitado, pelo órgão responsável da Prefeitura, informações e/ou documentações complementares, se assim julgar necessário, a fim de elucidar algum aspecto relativo à obra em regularização, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentação apresentada.

§ 2º A regularização das construções não exime o responsável do atendimento às normas ambientais, aos níveis de ruídos máximos permitidos, à acessibilidade, à segurança e prevenção contra incêndio, conforme legislação pertinente, no que couber.

§ 3º As regularizações requeridas com a utilização do disposto nesta Lei Complementar seguirão os mesmos procedimentos administrativos e prazos relativos aos processos de regularização e aprovação de projetos de construção de obras novas, estabelecidos pelos órgãos competentes da Prefeitura.

Art. 11. O Município poderá autorizar ou legalizar obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança de uso, permeabilidade do lote (área de infiltração), condições de higiene, salubridade e saneamento básico, aplicando-se, caso a caso, o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, e levando-se em conta o porte, o uso, e a localização da edificação.

§ 1º Para atendimento do que dispõe o caput deste artigo poderão ser aceitos parecer técnico ou laudo técnico, elaborado e firmado por profissional habilitado, com a devida apresentação de ART

ou RRT, observadas em qualquer situação as disposições constantes na legislação vigente aplicável, no que couber.

§ 2º Os documentos de que trata o § 1º deverão ser sempre acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 3º Para a execução das obras referidas no caput do artigo, será concedido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período se necessário, desde que devidamente justificado.

§ 4º
O Município poderá, a seu critério, realizar fiscalização ou vistorias in loco, sempre que julgar necessário.

CAPÍTULO IV
DAS MULTAS COMPENSATÓRIAS

Art. 12. Para obter os benefícios desta Lei relacionados com a regularização de construção irregular e/ou clandestina, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, observado o que segue:

I. As medidas compensatórias são instrumentos alternativos à aplicação de sanções em virtude da prática de infrações relacionadas às edificações irregulares, notadamente sobre os seguintes aspectos disciplinados pela lei de uso e ocupação do solo:
   a. Recuo frontal, lateral e dos fundos;
   b. Taxa máxima de ocupação;
   c. Coeficiente de aproveitamento;
   d. Taxa de permeabilidade.

II. Solicitação obrigatória de aplicação de medida compensatória, via protocolo digital, no qual deverá ser especificado a área a regularizar e prontamente remetido à Secretaria de Planejamento Urbano e Inovação a fim de que seja calculado o valor da prestação pecuniária compensatória ou ação compensatória, firmando-se na sequencia o devido Termo de Medida Compensatória, que será subscrito pela parte interessada e pelo agente público representante do Poder Público;

III. Assinado o Termo de Medida Compensatória, deverá isso ser anotado na prancha como registro que o respectivo cadastro imobiliário utilizou-se de medida compensatória;

IV. No Alvará de Regularização e no HABITE-SE constará a observação quanto à aprovação com ressalvas, por se tratar de medida compensatória.

Art. 13. Os valores das prestações pecuniárias e demais ações compensatórias serão calculadas conforme os critérios seguintes:

I. Para regularizações cuja a infração esteja relacionada a Taxa de Permeabilidade de um imóvel, a medida compensatória poderá se dar mediante duas modalidades, não necessariamente cumulativas, a saber:
   a. Preferencialmente a substituição da área pavimentada por piso drenante ou construção de dispositivos de infiltração, devidamente dimensionados, balizados em Normas

Técnicas vigentes e pertinentes, por profissionais técnicos habilitados, com apresentação de Laudo Técnico que ateste a capacidade filtrando do dispositivo, com devida assinatura do profissional habilitado e apresentação de ART ou RRT, devendo ser comprovada sua execução a partir de relatório fotográfico encaminhada via protocolo digital ou a partir de visita técnica por servidores da municipalidade;

b. Em caso em que o proprietário do imóvel não queira fazer uso das opções do item acima, será definido a medida compensatória de cunho pecuniário a partir do seguinte cálculo:
c. Medida Compensatória = Percentual excedente da Taxa de Permeabilidade X 1 (um) UFM (Unidade Fiscal Municipal)

II. Para regularização cujas infrações estejam relacionadas a ocupação nos recuos frontais, laterais e de fundos e/ou excedem a taxa mínima de ocupação permitida prevista para o zoneamento, será adotada a seguintes fórmula:
   a. 1 (um) UFM (Unidade Fiscal Municipal) X Metros quadrados a regularizar
      i. Para edículas ficam dispensadas os recuos laterais e de fundos;
      ii. Ficam dispensados a obrigatoriedade de regularização os avanços de recuos frontais e laterais desde que sejam abertos, inabitáveis, de uso exclusivamente para garagem e que não excedam 9 metros quadrados.

III. Para as regularizações cujas infrações estejam relacionadas a extrapolação do coeficiente de aproveitamento e/ou altura máxima de edificação, o valor da medida compensatória consistirá na aplicação da seguinte fórmula:
   a. Valor da Medida Compensatória = M ² do Terreno X Coeficiente Excedente X Valor do Metro Quadrado para Fins de ITBI avaliado pela Municipalidade / Coeficiente máximo de Aproveitamento

IV. Para regularização cujas infrações estejam relacionadas a extrapolação da Taxa de Ocupação, o valor da medida compensatória consistirá na aplicação da seguinte fórmula:
   a. Quando Zona Residencial
   b. Valor da Medida Compensatória = Custo Unitário Básico (CUB) por metro quadrado referente ao último mês de dezembro X Área (M ²) Extrapolada da Taxa de Ocupação X 0,05
   c. Quando Zona Comercial ou Industrial
   d. Valor da Medida Compensatória = Custo Unitário Básico (CUB) por metro quadrado referente ao último mês de dezembro X Área (M ²) Extrapolada da Taxa de Ocupação X0,25X
   e.

Art. 14. A medida compensatória na modalidade prestação pecuniária poderá ser dividida em até dez parcelas mensais, desde que o valor da parcela seja igual ou superior a cinquenta reais.

Art. 15. O benefício de medida compensatória será admitido uma única vez por cadastro imobiliário.

Art. 16. A aplicação do benefício da medida compensatória deverá ser registrada junto ao cadastro imobiliário do respectivo imóvel na prefeitura municipal.

Art. 17. O Chefe do Poder Executivo Municipal instituirá comissão especial formada por servidores técnicos das áreas respectivas para análise e definição dos pedidos de medidas compensatórias.

Art. 18. Após a assinatura do Termo de Medida Compensatória, a Administração encaminhará ao interessado a respectiva guia para pagamento da medida compensatória consistente em prestação pecuniária, em sendo o caso.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, por culpa do interessado, este será automaticamente indeferido e arquivado.

Art. 20. O Poder Público Municipal poderá negar, em ato fundamentado, a regularização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões e afronta as normas urbanísticas, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, saneamento básico, bem como afete as condições de trânsito, estacionamento, e nos casos de interesse público.

Art. 21. A Administração municipal manterá permanentes campanhas em sua página na internet para conscientização da população sobre a obrigatoriedade de construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização do Município, informando inclusive as punições advindas do descumprimento da legislação vigente.

Art. 22. Fica definido o dia 31 de dezembro do ano de 2.023 como prazo máximo limite para propor a regularização de obras prevista nesta Lei.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mandaguaçu, 24 de junho de 2022

Mauricio Aparecido da Silva
Prefeito Municipal

Prefeitura do Município de Mandaguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Fone: (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br

MENSAGEM

Encaminhamos para apreciação dessa honrada Câmara Municipal, a presente proposição possui finalidade de criar o Programa de Regularização de Obras e Construções Irregulares e/ou Clandestinas no município de Mandaguaçu, Estado do Paraná.

Atualmente com a alta dos materiais de construções e o baixo teto programa verde e amarela, as edificações no município, é muito comum que os munícipes, para atender suas demandas do cotidiano e que melhor conforto familiar promovam, ao longo do tempo, ampliações e/ou construções, sem as devidas autorizações municipais, configurando-se como obras irregulares e/ou clandestina. Desta forma, o referido projeto de Lei visa a criação e a regulamentação de Programa de regularização de obras da qual identifica ampliações dispensáveis de regularização por questões urbanísticas e de interesse social do mesmo modo que identifica edificações das quais se faz necessários as referidas regularizações. Ainda, o programa regulamenta prazos, condições e Medidas Compensatórias para edificações consolidadas que configuram-se como rompimento de algum dispositivo jurídico.

Diante do exposto, conto com o apoio dos nobres vereadores para apreciação e aprovação deste projeto de Lei.

Mandaguaçu, 24 de junho de 2022.

Maurico Aparecido da Silva
Prefeito Municipal