MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

MENSAGEM Nº 62, de 5 de junho de 2015

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORA VEREADORA,
SENHORES VEREADORES:

É fato público que, em alguns imóveis situados na cidade de Toledo, principalmente na região central e proximidades, há edificações em cuja implantação não foi observada a taxa de ocupação máxima estabelecida para o imóvel pela legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano.

De tal forma, em alguns terrenos as benfeitorias edificadas excederam o percentual de área que, nos termos da legislação vigente à época, poderia ter recebido edificação, circunstância que impossibilita a respectiva regularização.

Tendo em vista o interesse de proprietários de imóveis que se encontram nessa situação de promoverem a regularização de suas edificações, mas diante da impossibilidade de se viabilizá-la na forma da legislação vigente, realizou-se a análise de algumas alternativas visando a solucionar o problema.

A medida que se mostra viável é possibilitar a regularização mediante contrapartida financeira a ser prestada ao Município pelo proprietário da edificação, considerando-se o percentual excedente da taxa de ocupação do imóvel e o valor venal do terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT = \frac{CTO \times VVt}{TO}$$

em que:

VT = Valor total em reais do excedente da taxa de ocupação;
CTO = Coeficiente de ocupação a ser adquirido;
VVt = Valor venal do terreno;
TO = Taxa de ocupação permitido para a zona.

Exemplo: tomando-se por base um terreno com valor venal de R$ 150.000,00, com taxa de ocupação permitida de 60%, se a taxa de ocupação praticada foi de 75%, portanto 15% acima do permitido, o valor devido para regularização seria de R$ 37.500,00.

A proposição também prevê quatro faixas de desconto sobre o valor apurado, em se tratando de regularização de imóveis residenciais com valor venal de até R$ 300.000,00 (trezentos mil reais):

a) 75% para imóveis residenciais com valor venal até R$ 80.000,00;
b) 50% para imóveis residenciais com valor venal de R$ 80.0000,01 a R$ 130.000,00;
c) 25% para imóveis residenciais com valor venal de R$ 130.000,01 a 180.000,00;
d) 15% para imóveis residenciais com valor venal de R$ 180.000,01 a R$ 300.000,00.

Ademais, a proposta prevê a possibilidade de pagamento parcelado daquele valor em até 12 (doze) meses após a aprovação do pedido de regularização, ficando condicionada a expedição da Carta de Habitação àquele pagamento, assim como dos demais tributos eventualmente devidos sobre o imóvel.

Pelo exposto e por considerarmos viável possibilitar a regularização das referidas edificações, submetemos à análise dos ilustres Vereadores e Vereadora o incluso Projeto de Lei que **"estabelece critérios para a regularização de obras edificadas sem a observância de parâmetro da legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do Município"**.

Colocamos à disposição desse Legislativo, desde logo, os servidores das Secretarias da Fazenda e do Planejamento Estratégico para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessários sobre a matéria.

Respeitosamente,

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
Prefeito do Município de Toledo

Excelentíssimo Senhor
ADEMAR DORFSCHMIDT
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PROJETO DE LEI

Estabelece critérios para a regularização de obras edificadas sem a observância de parâmetro da legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do Município.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º – Esta Lei estabelece critérios para a regularização de obras edificadas sem a observância de parâmetro da legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do Município.

Art. 2º – Os proprietários de obras edificadas até 31 de dezembro de 2010, sem a observância da taxa de ocupação máxima estabelecida para o respectivo imóvel, poderão requerer a regularização da edificação mediante contrapartida financeira a ser prestada ao Município, de acordo com as condições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único – A data a que se refere o **caput** deste artigo será comprovada mediante apresentação de Certidão de Antiguidade fornecida pela Secretaria da Fazenda do Município.

Art. 3º – A regularização das obras mencionadas no artigo anterior dependerá de prévia análise do pedido pela Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 1º – O requerimento para a regularização de que trata o **caput** deste artigo deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – planta de situação do imóvel, com a indicação da zona em que está inserido;

II – matrícula do imóvel em nome do requerente;

III – especificação da área construída e localização da edificação;

IV – uso e destinação da edificação;

V – indicação do percentual excedente à taxa de ocupação.

§ 2º – A regularização referida no **caput** deste artigo poderá ser negada pela Comissão Municipal de Urbanismo caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 4º – No cálculo do valor a ser pago pelo proprietário ao Município, para os fins do disposto nesta Lei, serão considerados o percentual excedente da taxa de ocupação do imóvel e o valor venal do terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT = \frac{CTO \times VVt}{TO}$$

em que:

VT = Valor total em reais do excedente da taxa de ocupação;
CTO = Coeficiente de ocupação a ser adquirido;
VVt = Valor venal do terreno;
TO = Taxa de ocupação permitido para a zona.

§ 1° – O valor a ser pago, conforme definido no **caput** deste artigo, será reduzindo nos seguintes percentuais:

I – 75% para imóveis residenciais com valor venal até R$ 80.000,00;

II – 50% para imóveis residenciais com valor venal de R$ 80.0000,01 a R$ 130.000,00;

III – 25% para imóveis residenciais com valor venal de R$ 130.000,01 a 180.000,00;

IV – 15% para imóveis residenciais com valor venal de R$ 180.000,01 a R$ 300.000,00.

§ 2° – Os imóveis residenciais com valor venal acima de R$ 300.000,00, bem como os imóveis comerciais e industriais não terão o benefício de que trata o parágrafo anterior.

Art. 5º – A expedição da competente Carta de Habitação para regularização da edificação estará subordinada:

I – ao pagamento total do valor apurado nos termos do artigo anterior, que deverá ocorrer no prazo máximo de até doze meses após a aprovação do pedido de regularização;

II – ao recolhimento de todos os demais tributos eventualmente devidos sobre o imóvel.

Parágrafo único – O valor de cada parcela a que se refere o inciso I do ***caput*** deste artigo não será inferior a uma Unidade de Referência de Toledo (URT).

Art. 6° – Para ter direito a qualquer dos benefícios de que trata esta Lei, o contribuinte deverá efetuar a regularização das obras edificadas até o dia 31 de dezembro de 2016.

Art. 7º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 5 de junho de 2015.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO