LEI Nº 2.673/2016

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de São Mateus do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As Obras comprovadamente executadas, até 16 de setembro de 2015, sem o devido licenciamento, ou que não tenham atendido os projetos aprovados, poderão ser regularizadas a requerimento do interessado.

Parágrafo Único - Para efeitos desta lei, considerar-se-ão obras: as edificações, construções, modificações, acréscimos residenciais, comerciais ou industriais já executadas, àquelas passíveis de uso e/ou habitação, ou ainda àquelas que possuam pelo menos o formato estrutural edificado.

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos pela Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Nº 058/2015).

Art. 3º A regularização dar-se-á mediante a apresentação de, no mínimo, os seguintes documentos

I - Requerimento específico, fornecido pela Secretaria Municipal de Obras;

II - Para obras com apenas um pavimento, projeto arquitetônico constituído de:
a) Planta baixa;
b) 2 cortes;
c) fachada;
d) Planta de situação, de localização e cobertura;
e) ART ou RRT.

III - Para obras com mais de um pavimento deverá conter, além dos requisitos do inciso II, plantas com duas fachadas.

IV - Laudo técnico de vistoria da obra a ser regularizada com ART ou RRT, atestando segurança e solidez para o uso a que se destinar.

V - Certificado de vistoria do corpo de bombeiros quando se tratar de edificação multifamiliar, comercial ou para prestação de serviços;

VI - Declaração de que possui sistema básico de saneamento e o tipo implantado; com fossa, filtro, sumidouro ou vala de infiltração ou ainda outro sistema correspondente.

VII - Certidão do proprietário, ou responsável pelo imóvel, de que não possui ligação do esgoto para o sistema pluvial;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) em todos os atos realizados por profissional habilitado;

IX - Comprovante de propriedade do imóvel atualizada (no máximo 3 meses);

X - Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais;

XI - Comprovante de recolhimento da multa, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei, após o deferimento do requerimento de regularização de obra;

XII – Cópia do CPF, RG;

XIII- Cópia do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) – número da inscrição.

Parágrafo Único. A análise do requerimento de regularização de obra, acompanhado do respectivo projeto e seus acessórios, será realizada mediante o pagamento de taxa de análise de projeto e/ou construção.

Art. 4º Ficam dispensadas do pagamento de taxas e multas, as edificações comerciais e residenciais unifamiliares, com até 02 pavimentos, que estejam integralmente edificadas anterior a data de 05 de dezembro 1989.

§ 1º A prova de enquadramento neste artigo dar-se-á pela apresentação de certidão emitida pelas empresas concessionárias de energia elétrica ou abastecimento de água competentes, constando data de instalação dos medidores de água e/ou energia elétrica ou certidão de pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) constando data do primeiro pagamento.

§ 2º Se o imóvel, de que trata a presente lei, estiver cadastrado na Prefeitura para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) da área construída há mais de 10 (dez) anos, a ser regularizada, fica isento dos quesitos previstos no Parágrafo 1º deste artigo.

Art. 5º Os interessados que se habilitarem, ou forem intimados a regularizar suas obras nos termos desta lei, sujeitar-se-ão, a título de multa, ao pagamento correspondente ao tipo de infração relacionada, calculada de acordo com os seguintes critérios:

I **-** Invasão do recuo frontal obrigatório:

a) A metragem quadrada da área construída sobre o recuo frontal obrigatório deverá ser multiplicada por 10% (dez por cento) do CUB/PR (Custo Unitário Básico da Construção no Estado do Paraná);
b) Tratando-se de edificação com mais de um pavimento, nos pavimentos construídos acima ou abaixo do pavimento térreo, a área irregular deverá ser a somatória das áreas de cada pavimento superior e/ou, inferior, que estiverem nas mesmas circunstâncias do térreo, cujo resultado deverá ser multiplicado por 10% do CUB/PR.

II - Invasão do recuo lateral e/ou de fundos, obrigatório:

a) A metragem quadrada da área construída sobre o recuo lateral e/ou de fundos, exigida para o pavimento térreo, deverá ser multiplicada por 30% do CUB/PR;
b) Tratando-se de edificação com mais de dois pavimentos, a área de invasão deverá ser a somatória das áreas, de cada pavimento da construção, que estiverem em desacordo com os afastamentos mínimos exigidos, cujo resultado deverá ser multiplicado por 30% do CUB/PR.

III - Construção com mais pavimentos do que o número máximo de pavimentos permitidos:

a) A metragem quadrada do pavimento excedente deverá ser multiplicada por 30% do valor do CUB/PR;
b) Se houver mais de um pavimento excedente ao número máximo permitido, o somatório total da área de todos os pavimentos excedentes da edificação deverá ser multiplicado por 40% do valor do CUB/PR.

IV - Ausência do número mínimo de vagas de garagem e/ou estacionamento exigidas:

a) A metragem quadrada do número de vagas faltantes, ao empreendimento e/ou edificação, será multiplicada por 30% do CUB/PR;

Art. 6º O valor do CUB/PR (Custo Unitário Básico de Construção no Estado do Paraná) publicado nos índices econômicos, divulgados no Estado, será sempre aquele equivalente ao do mês em que for efetuado o pagamento da multa.

Art. 7º Para efeitos de atendimento desta lei, as infrações constatadas serão consideradas de forma cumulativa, devendo sua regularização exigir o pagamento

do somatório dos valores referentes a cada uma das multas aplicadas, de acordo com cada irregularidade identificada e constante dos dispositivos desta lei.
Parágrafo Único. Edificações residenciais, multifamiliares de até 4 unidades e comercial, com área de até 100 m², farão jus a desconto no valor das multas, em conformidade com o disposto no Anexo I e II da presente lei.

Art. 8º Os casos omissos na presente lei deverão, para fins de regularização, ser encaminhados pelo interessado através de requerimento à Comissão constituída para este fim, que emitirá parecer recomendando, ou não, a possibilidade de regularização.

Parágrafo Único. A Comissão, de que trata o caput deste artigo, será formada por um membro da Secretária Municipal de Obras; um membro da Vigilância Sanitária; um membro da Secretária Municipal de Finanças e um membro da Procuradoria Geral do Município, nomeados por Decreto do Prefeito Municipal.

Art. 9º As obras construídas por pessoa jurídica de direito público, associações sem fins lucrativos e fundações, que necessitarem regularização dentro dos parâmetros da presente lei, poderão ser isentas do pagamento da multa e tributos incidentes, desde que declaradas de utilidade pública municipal.

Parágrafo Único. O benefício de que trata o caput deste artigo é exclusivo para o imóvel sede da pessoa jurídica, associação ou fundação, não se estendendo aos demais imóveis de propriedade destas.

Art. 10 Não serão passíveis de regularização as edificações:

I - Que possuam abertura a menos de um metro e meio do terreno vizinho, até o fechamento ou atendimento do afastamento mínimo.

II - Em madeira, que não possuírem um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) de todas as divisas, podendo estar sem afastamento mínimo quando a parede na divisa for construída em alvenaria, e atendidas as demais disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 11 Os projetos protocolizados serão analisados quanto às condições de salubridade dos ambientes, ventilação e iluminação, conforme o Código de Obras Municipal, sendo indicadas modificações na edificação, se necessário.

Parágrafo Único. A obra não será considerada regularizada, com a emissão de Habite-se, até o atendimento de todas as modificações indicadas.

Art. 12 Deferido o requerimento de regularização de obra, o órgão competente do Poder Executivo emitirá a guia para o recolhimento da respectiva multa, prevista nesta Lei e, comprovado o pagamento, emitirá o Alvará de Regularização, para que, após as adequações, o proprietário solicite o Habite-se de Regularização.

Art. 13 Os dispositivos da presente lei alcançam também as obras objeto de processo judicial, em que o Município figure como autor, cabendo ao infrator as despesas advocatícias e custas judiciais, acaso incidentes;

Parágrafo Único. Desde que já possuam demanda judicial até a data da publicação desta lei, as obras irregulares até 16 de setembro de 2015, também poderão ser regularizadas com base nestes dispositivos legais.

Art. 14 As edificações, ou quaisquer intervenções, que tenham invadido área pública não são passíveis de regularização, devendo o responsável pela obra realizar a imediata adequação, sob pena de sofrer ação judicial competente, ressalvados os imóveis inscritos em programas de regularização fundiária.

Art. 15 Aplicam-se às regularizações previstas nesta lei, notadamente quanto à ocupação de Áreas de Preservação Permanente - APPs, as disposições da Lei Federal 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Art. 16 O período máximo para regularização das edificações será de três meses após a publicação desta Lei, podendo, a interesse da Administração, ser prorrogado por Decreto Municipal.

Art. 17 Os anexos I e II são partes integrantes desta lei.

Art. 18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

São Mateus do Sul, 31 de maio de 2016.

Clovis Genesio Ledur
Prefeito Municipal

Anexo I

Tabela de Descontos de Multa para residência unifamiliar e multifamiliar de até 4 unidades, por metragem quadrada

Residência de até	Desconto da multa no percentual de
70m²	100%
80m²	90%
90m²	80%
100m²	70%
110m²	60%
120m²	50%
130m²	40%
140m²	30%
150m²	20%
160m²	10%

Anexo II

Tabela de Descontos de Multa para comércio, por metragem quadrada

Comércio de até	Desconto da multa no percentual de
30m²	80%
40m²	70%
50m²	60%
60m²	50%
70m²	40%
80m²	30%
90m²	20%
100m²	10%