JUSTIFICATIVA

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES,

No ano de 2015 o Poder Executivo enviou para esta Casa de Leis o Projeto de Lei nº 95/2015 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"*, projeto este que foi aprovado por unanimidade e posteriormente sancionado pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, tornando-se a Lei "R" nº 90, de 16 de julho de 2015.

O Projeto trazia consigo a seguinte justificativa: *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.

Ocorre que, a Lei "R" nº 90/2015 findava-se em 31 de dezembro de 2016, e, em virtude de se tratar de um projeto novo, levou determinado tempo para que funcionasse de fato na prática, bem como, se tornasse conhecida pela população, situação que não permitiu a adesão de todos os interessados, que por conseguinte não conseguiram obter os benefícios da lei.

Diante do exposto, o Projeto de Lei ora apresentado, vem simplesmente para prorrogar a vigência da Lei já aprovada e sancionada, para que mais munícipes possam regularizar seus imóveis. Saliento, ainda, aos demais colegas que é fato notório que esta prorrogação trará também um benefício para o Município que regularizará as construções e obviamente terá a quitação de débitos, bem como, equiparações tributárias futuras, haja vista que sairão do anonimato.

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO, Estado do Paraná, 11 de abril de 2017.

MARCOS ZANETTI

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
VEREADOR RENATO REIMANN
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
TOLEDO - PR

PROJETO DE LEI Nº 41, DE 2017

Altera a legislação 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.

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 altera a legislação 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.

Art. 2º - O artigo 6º da Lei "R" nº 90, de 16 de julho de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"**Art. 6º** - 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 2017".

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO, Estado do Paraná, 11 de abril de 2017.

MARCOS ZANETTI

LEI "R" Nº 90, de 16 de julho de 2015

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 a data da publicação desta Lei, sem a observância da taxa de ocupação máxima e de recuos estabelecidos 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.

§ 1º – O valor a ser pago, conforme definido no **caput** deste artigo, será reduzido 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$ 80.000,01 a R$ 130.000,00;

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

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

§ 2º – 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.

§ 3º – Os recursos oriundos da contrapartida financeira a ser prestada ao Município serão destinados à execução de obras de infraestrutura para o adequado escoamento de águas pluviais e às demais ações da Defesa Civil de Toledo.

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

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 16 de julho de 2015.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

AMAURI VILMAR LINKE
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Publicação: GAZETA DE TOLEDO, n° 554, de 18/07/2015, e no ÓRGÃO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO, n° 1.296, de 20/07/2015