



CAMPO LARGO

PROJETO DE LEI Nº 28 /2014.

Data: 29 de abril de 2014.

Súmula: Institui o Programa de Regularização de Edificações - PRE - no Município de Campo Largo e estabelece normas e procedimentos.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LARGO, Estado do Paraná, **APROVOU**, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

Da Instituição do Programa de Regularização de Edificações – PRE:

Art. 1º- Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações - PRE, com prazo de duração de 04 (quatro) anos, com o objetivo deliberativo e de estabelecer normas e procedimentos para a Regularização das Edificações Residenciais, Comerciais e Industriais já existentes, concluídas, habitadas e ou instaladas, que efetivamente seja comprovada a sua construção, existência, presença, aparência real, das edificações no Município, através dos dispositivos técnicos existentes tais como: levantamento aerofotogramétrico, aerofotocarta, Imageamento por Satélite do Município, imagens oferecidas pela ultima atualização do Google EARTH, ou ainda imagens áreas de acervos privados ou públicos desde que comprovados verossímeis com origem, data e ano das fotos.

§ 1º. As edificações existentes ou construídas residenciais, comerciais e industriais, habitadas e ou instaladas até o dia 31 de dezembro de 2.008, poderão ser objeto de regularização das edificações, caso estejam aptas, se livre de qualquer impedimento técnico e ou ambiental (conf. art. 6º) para obtenção da regularização, pagando um valor compensatório financeiro (VCF) sem prejuízo das taxas e multas ao Município conforme tabela prevista no art.8º, § 1º.



CAMPO LARGO

§ 2º. As edificações existentes ou construídas, residenciais, comerciais e industriais, habitadas e ou instaladas entre 1º de janeiro de 2009 e até 31 de março de 2014, poderão também ser objeto de regularização das edificações, caso estejam aptas, se livre de qualquer impedimento técnico e ou ambiental (conforme disposições do art. 6º) para obtenção da regularização pagando um valor compensatório financeiro (VCF) sem prejuízo das taxas e multas ao Município, conforme tabela prevista no art.8º, § 2º.

§ 3º. O Programa de Regularização de Edificações (**PRE**) tem caráter provisório, com prazo definido de duração, de 04 (quatro) anos, não podendo ser prorrogado, sendo que as edificações não regularizadas neste período serão consideradas irregulares por esta municipalidade e somente poderão receber Alvará de Construção e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras e Habite-se se atenderem integralmente aos parâmetros construtivos estabelecidos em legislação vigente.

Art. 2º- A Comissão Especial do Programa de Regularização Fundiária e de Edificações, a ser criada por Decreto do Executivo, irá deliberar, vistoriar, coordenar, executar, julgar as ações, atos e trabalhos necessários ao exame dos projetos de regularizações das construções residenciais, comerciais e industriais existentes e ou habitadas e instaladas, apresentados pelos interessados ao Departamento de Edificações (DRE), com o objetivo de expedir Alvará de Regularização de Obras, Certificado de Vistoria, Habite-se e demais certificados e ou documentos necessários de acordo com o art. 1º.

Da Normatização dos Processos, Trabalhos e Ações:

Art. 3º- As edificações residenciais, comerciais e industriais a serem regularizadas, existentes construídas e ou habitadas e instaladas em desacordo, discordância, oposição, conflito, atrito e ou divergência com os parâmetros e índices urbanísticos do zoneamento atual em que se encontram inseridos e edificados, serão objeto de deliberação, análise, julgamento e decisão de deferimento pela Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, mediante os processos abaixo descritos:

Parágrafo único. Deverá o interessado protocolar requerimento específico, padrão, solicitando a regularização da edificação e ou edificações, anexando os documentos pessoais dos proprietários e ou proprietário e dos documentos técnicos das edificações e ou edificação, endereçados ao *Departamento de Regularização de Edificações (DRE)*, para análise e julgamento pela Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, conforme especificações abaixo:

I - Documentos do lote/terreno/imóvel:

a). Requerimento Padrão com o preenchimento dos dados relevantes do interessado, constando, objetivo do requerimento, nome, endereço, (rua, avenida, logradouro, número predial, andar, Apto, CEP, telefones, e-mails, cidade e Estado) onde tem domicílio, bem como endereço completo do imóvel objeto da regularização e outros dados relevantes e ou notáveis necessários, que deverão ser descritos no campo "observação", devidamente assinado pelo interessado. (se representante ou procurador, anexar cópia da procuração);

b). Para protocolo da análise da solicitação do processo de regularização o requerente deverá recolher taxa de protocolo de análise de regularização, no valor de 01 (um) **VRM** - Valor de Referência do Município;

c). Matrícula atualizada com ônus ou escritura de compra e venda ou contrato particular de compra e venda ou qualquer outro documento que comprove o direito de domínio sobre o imóvel;

d). Certidão do zoneamento (guia amarela) em que se encontra inserido o imóvel objeto;

e). Certidão atualizada de negativa de débitos Municipal (IPTU), caso possua a inscrição imobiliária;

f). Cópia de comprovante de endereço do imóvel (conta de água ou luz).

II -Documentos Pessoais:

- a). Certidão de casamento ou nascimento (quando for o caso);
- b). Comprovante de endereço atualizado (máximos sessenta dias);
- c). Cópia de Registro Civil (RG);
- d). Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- e). Na falta dos itens c e d acima, poderá apresentar cópia da Carteira de Motorista (CNH).

III -Documentos Técnicos:

Referente às construções existentes residenciais, comerciais e industriais, habitadas e ou instaladas, deverá o interessado apresentar os seguintes projetos e ou desenhos constando os seguintes elementos:

- a). Cópia de Planta Topográfica planialtimétrica georreferenciada do terreno onde se encontra a construção/edificação (ou construções/edificações) notabilizando as divisas e confrontações do terreno atualizadas, bem como o sistema viários adjacentes detalhados com a denominação das ruas contendo a largura total e largura dos passeios, projeção/locação da edificação sobre o lote e suas respectivas medidas em relação as divisas, relação de níveis (cotas) entre o greide da rua e o imóvel construído, constando na planta a infraestrutura existente no entorno do imóvel como rede de água pluvial, rede de esgoto sanitário, rede de energia elétrica, guias e sarjetas, detalhes sobre a pavimentação (se saibro, ante pó, CBUQ, paralelepípedo, blocos de concretos, terreno natural, ou outro tipo de pavimento existente), e outros detalhes importantes tais como movimentação de terra efetuada no local corte/aterro que levaram a construção de muros de arrimos, taludes e outros acidentes geográficos abruptos notáveis, bem como córregos, minas d'águas, matas, árvores nativas e ou de grande porte,



CAMPO LARGO

indicação do norte verdadeiro ou magnético, numeração predial se existente, e outros elementos necessários e relevantes a análise pela Comissão Especial. Memorial descritivo do lote em questão padrão INCRA, Planta e Memorial assinado por profissional competente e recolhimento de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica;

b). Planta de localização da edificação construída residencial, comercial ou industrial, habitada e ou instalada, no mapa de diretrizes viárias da cidade de Campo Largo, acesso a o mapa via site da Prefeitura Municipal, Secretária de Desenvolvimento Urbano;

c). Projeto Arquitetônico da edificação construída residencial, comercial ou industrial, habitada ou instalada (ou das edificações construídas) conforme determinação da ABNT e Lei Municipal 1815/2005, contendo: Projeção da edificação ou das edificações existentes dentro do lote, figurando os rios, os canais e outros elementos cadastrados na topografia; as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação as divisas e a outra edificação porventura existentes; as cotas de larguras do (s) logradouro (s) e dos passeios contíguos ao lote; orientação em relação ao norte verdadeiro e ou magnético; indicação da numeração e ou outra característica do lote construído e se necessário dos lotes vizinhos; relação contendo a área do lote, área de projeção de cada construção existente, o cálculo da área total de cada construção edificada, a taxa de ocupação e o coeficiente construtivo existente; planta baixa de cada pavimento da construção existente na escala mínima de 1:50, determinando: as dimensões e áreas exatas de todos os ambientes/compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação e ventilação, das garagens e das áreas de estacionamentos existentes; a finalidade de cada compartimento; os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais; indicação das espessuras das paredes e das dimensões externas totais da(s) construção(ões) existentes. Corte transversal e longitudinal, indicando a altura dos ambientes/compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris, e demais elementos necessários a compreensão do projeto, na escala mínima de 1:50; planta de cobertura com indicação do caimento de cada superfície do telhado, na escala mínima de



CAMPO LARGO

1:200; elevação da fachada ou fachadas voltadas para via pública, na escala mínima de 1:50; Planta e memorial assinados por profissional competente e recolhimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

d). Haverá sempre menção de escala o que não dispensa a indicação de cotas;

e). Em qualquer caso, as pranchas de desenho exigidas no "caput" do presente artigo deverão ser moduladas conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo o módulo mínimo as dimensões de 0,22cm x 0,33cm (vinte e dois por trinta e três centímetros);

f). Nos casos de projetos de construções existentes referente a edificações de grandes proporções, residenciais, comerciais e ou industriais já consolidadas as escalas mencionadas no "caput" deste Artigo poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado, previamente, a Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações. Que também poderá solicitar a apresentação em casos específicos dos projetos executivos e complementares, tais como projetos elétricos, hidráulicos e estruturais, quando exigidas pelo Conselho Regional de Engenharia – CREA, todos os projetos deverão estar devidamente assinados por profissionais competentes recolhidas as taxas da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

g). Nos casos dos projetos de regularização de uma ou mais edificação residencial popular simples, primária, rudimentar, existentes e ou habitadas num mesmo lote, com áreas de até 70 (setenta) metros quadrados, por família, poderá somente apresentar a Critério da Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, planta Arquitetônica simplificada de cada uma das edificações construídas, dispensando todas as demais solicitações técnicas citadas acima, se suficiente para substanciar o processo de regularização;

h). Os documentos apresentados previsto neste artigo não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, como notificações, multas, taxas ou impostos lançados em Dívida Ativa, devendo as mesmasser



CAMPO LARGO

cumpridas pelo suposto infrator enquanto aguarda o parecer final da Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações.

Art. 4º- Para a emissão do Alvará de regularização o interessado deverá protocolar 3 (três) vias dos projetos objeto do art. 3º do § 1º inciso III devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico com cópia da ART devidamente preenchida e taxa pertinente recolhida e demais documentos do art. 3º - § 1º incisos I e II. Após a regularização, um dos jogos será arquivado na Prefeitura e os demais serão devolvidos ao requerente, com a respectiva licença (Alvará de regularização).

Art. 5º- Os processos protocolados serão encaminhados ao *Departamento de Regularização de Edificações* subordinado a Secretária de Governo, caberá ao departamento, analisar, identificar, fiscalizar o imóvel em questão, emitindo um parecer técnico onde identificará a situação da edificação face à legislação urbanística municipal, bem como a existência de ações fiscais sobre o imóvel efetivadas pelo Município.

Parágrafo único. Depois de efetuadas as devidas análises citadas no caput deste artigo, a Comissão de Regularização Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, decidirá pelo deferimento ou não do processo solicitado.

Dos Imóveis com impedimentos técnicos e ou ambientais que não poderão ser objeto de Regularizações conforme art. 1º, §§ 1º e 2º.

Art. 6º- Serão indeferidas pelo Município as solicitações de regularizações das edificações residenciais, comerciais e industriais que:

I - possuam o uso proibido na zona em que estiverem localizados de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário do Município;

II - estiverem invadindo logradouro público ou áreas de terceiros, comprovadamente;

III - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas pela Comissão de regularização Fundiária e de Edificações e ou por legislação municipal, estadual ou federal vigente;

IV - estiverem localizadas em Áreas de Preservação Ambiental (APA) não consolidadas em que o gestor for o Estado do Paraná e não houver possibilidades técnicas e processuais para obtenção de autorização de regularização dos imóveis.

V- edificações que estejam localizadas em loteamentos/assentamentos/comunidades consolidados e irregulares e ou clandestinos, situados em terrenos públicos e ou privados.

Parágrafo Único: Poderão ser regularizadas edificações que embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados anteriormente por meio de Alvará de Construção e/ou Alvará de Licença para Localização e Funcionamento em qualquer tempo, ou que se adaptem ao zoneamento, uso e ocupação do solo determinado pela lei vigente.

Das Regularizações Deferidas:

Art. 7º- O deferimento da regularização da edificação poderá se necessário, vir acompanhada de uma notificação endereçada ao proprietário para que promova alterações que dê estabilidade, equilíbrio, solidez, higiene, sanidade, salubridade, preservação, prevenção e segurança a vida e a saúde na questão do uso e ocupação do imóvel em questão.

§ 1º. As adaptações necessárias nas edificações para atendimento das exigências junto a Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações terão um prazo para reforma, adaptação, conserto e instalações de engenharia civil, vinculado a vigência dessa Lei;



CAMPO LARGO

§ 2º. Atendidos os serviços e ou ações notificadas pelo Município, o interessado receberá parecer o favorável da Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, bem como os demais certificados municipais pertinentes a finalização da Regularização do imóvel.

§ 3º. O não cumprimento dos procedimentos e ou adaptações exigidos na edificação dentro do período de vigência dessa lei, serão consideradas irregulares por esta Municipalidade e somente poderá ser regularizado, receber Alvará de Construção, Certificado de Vistoria, Conclusão de Obras e Habite-se se atenderem integralmente aos parâmetros construtivos estabelecidos em legislação vigente.

Dos Valores e Forma de Pagamento das Taxas e VCF:

Art. 8º- Qualquer Irregularidade, averiguada, asseverada, atestada, comprovada, confirmada, provada, detectada pelo Departamento de Regularização de Edificações (DRE) nas Edificações, Construções, Prédios, Edifícios, Galpões, Barracões, e outras formas de concepções de obras, Residenciais, Comerciais e ou Industriais a serem regularizadas, existentes construídas e ou habitadas e instaladas em desacordo, discordância, oposição, conflito, atrito e ou divergência com os parâmetros e índices urbanísticos do zoneamento atual em que se encontram inseridos e edificados, serão obrigados a recolher um Valor de Contrapartida Financeira sem prejuízo ao Município, de todo e qualquer debito existente sobre o imóvel seja qual for a natureza, tipo, classe, espécie, gênero dos impostos, taxas, contribuições, contribuições de melhorias, emolumentos e outros, existentes sobre o imóvel;

§ 1º. Para efeito do Art. 1º do § 1º, o **Valor da Contrapartida Financeira (VCF)** analisada pela Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, tomará como fundamento qualquer categoria, classe, condição, gênero, natureza, qualidade, variedade de espécie de infração encontrada nas edificações residenciais, comerciais e industriais, e



CAMPO LARGO

será cobrado o valor de 50% sobre a somatória do valor das taxas normais do Alvará de regularização, valor do Habite-se e valor do ISS, sendo:

$$VCF = (\text{Valor taxa de Regularização/m}^2 + \text{Valor da taxa do Habite-se/m}^2 + \text{Valor da taxa de ISS/m}^2) \times \text{área da edificação a ser regularizada} \times 0,50$$

§ 2º. Para efeito do Art. 1º do § 2º, o **Valor da Contrapartida Financeira** (VCF), analisada pela Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações, tomará como fundamento qualquer categoria, classe, condição, gênero, natureza, qualidade, variedade de espécie de infração encontrada nas edificações residenciais, comerciais e industriais, e será cobrado o valor de 80% sobre a somatória do valor das taxas normais do Alvará de regularização, valor do Habite-se e valor do ISS, sendo:

$$VCF = (\text{Valor Taxa de Regularização/m}^2 + \text{Valor da Taxa do Habite-se m}^2 + \text{Valor da Taxa de ISS/m}^2) \times \text{área da edificação a ser regularizada} \times 0,80.$$

§ 3º. O **Valor da Contrapartida Financeira** (VCF) será referenciada e calculada sobre a somatória dos Valores das Taxas de Regularização, Habite-se e ISS (imposto sobre serviços), praticadas por metro quadrado normalmente nos processos em que as edificações atendam rigorosamente as legislações municipal pela *Secretaria de Desenvolvimento Urbano* e *Departamento de Vigilância Sanitária*, conforme procedimentos usuais e rotineiros utilizados nas regularizações das edificações, residenciais, comerciais ou industriais, e multiplicada pelo índice de 0,50 ou 0,80 conforme art. 8 dos § 1º e 2º;

§ 4º. Os processos deferidos e regularizados terão sua área edificada cadastrada ou recadastrada junto ao IPTU, para que o valor venal a ser considerado na legislação seja atualizado;

§ 5º. Os valores referenciais das Taxas de Regularização dos Imóveis (somatória de todas as taxas, a saber: Alvará de Regularização + Habite-se + ISS) serão adicionados, somados, incorporados ao valor da Contrapartida Financeira (VCF) e poderá ser parcelado em um prazo máximo



CAMPO LARGO

de 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira parcela ser recolhida na data da emissão do Alvará de Regularização;

§ 6º. As parcelas referentes ao descrito no parágrafo anterior deverão ser pagas nas datas dos vencimentos, os débitos vencidos serão encaminhados à dívida ativa;

§ 7º. Ficam isentas, desobrigadas, desoneradas, liberadas do pagamento do Valor da Contrapartida Financeira (VCF), todas as edificações irregulares protocoladas e que estiverem rigorosamente cumprindo tecnicamente a legislação vigente, obrigando somente ao pagamento das taxas referente ao Alvará de Regularização, Habite-se e Imposto Sobre Serviços (ISS), não se aplicando, nesses casos específicos, o Valor da Contrapartida Financeira.

§ 8º. Todas as edificações a serem regularizadas, sem exceção, deverão ter responsáveis técnicos pela execução dos projetos e execução das obras, devendo, consequentemente, apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA/PR.

Das Disposições Finais:

Art. 9º - Das decisões da Comissão Especial de Regularização Fundiária e de Edificações do **PRE**, relativas a esta Lei, caberá recurso, no prazo de até 30 (trinta) dias após o julgamento, através de requerimento próprio à Comissão Especial do Programa de Regularização Fundiária e de Edificações.

Parágrafo único. O recurso se aterá exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira e as adaptações previstas no parecer técnico do Departamento de Regularização de Edificações e da Comissão de Regularização Fundiária e de Edificações.



CAMPO LARGO

Art. 10 - Os casos que não se enquadrarem no Programa de Regularização de Edificações, bem como aqueles que não efetivarem suas devidas regularizações durante a vigência desta Lei Complementar, sofrerão os rigores da legislação vigente.

§ 1º. Esta Lei não se aplica para regularização de parcelamento do solo;

§ 2º. Para efeito temporal da cobrança dos Valores de Contrapartida Financeira cobrados pelo Município, a Comissão de Regularização Fundiária e de Edificações analisará as imagens e ou documentos para estabelecer o vínculo temporal da execução, realização, construção se antes ou após o dia 01 de Janeiro de 2009, para aplicação correta do Valor de Contra Partida Financeira (VCF), tomando como fundamento, parâmetro, lógica, justificativa, essência, critério a cobertura da edificação objeto da análise totalmente pronta, terminada, acabada, concluída, do telhado nas imagens analisadas.

§ 3º. Casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados pela Comissão Especial do Programa de Regularização Fundiária e de Edificações.

Art. 11- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, respeitado o prazo previsto na alínea "c" do inciso III do art. 150 da Constituição Federal, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Campo Largo, em 29 de abril
de 2014.

AFFONSO PORTUGAL GUIMARÃES

Prefeito Municipal