PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA
ESTADO DO PARANÁ
Alameda David Carneiro, 243 - Centro
CEP 83750-000 - (41) 3547-8000
www.lapa.pr.gov.br

Ofício nº 215/2019/GAB

Lapa, 17 de Maio de 2019.

Senhor Presidente:

Encaminho, para apreciação, Projeto de Lei nº 048/2019, que dispõe sobre a regularização de construções já existentes que estão em desacordo com a legislação em vigor.

Sem outro motivo, subscrevo-me,

Cordialmente

Paulo Cesar Fiates Furiati
Prefeito do município da Lapa

Documento eletrônico datado e assinado por Paulo Cesar Fiates Furiati, prefeito do município da Lapa, na forma do decreto nº 24043, de 01 de abril de 2019

Câmara Municipal da Lapa
Código Verificador do Processo: LP0Y
Protocolo 385/2019 17/05/2019
PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA
Oficio
INES BERNADETE ROMANOSKI DO VALE
15:10:14

Ilmo. Sr.
ARTHUR BASTIAN VIDAL
Presidente da Câmara Municipal
Lapa – Pr.

Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/P5CDEF21B5C684.

PROJETO DE LEI Nº 048, DE 17 DE MAIO DE 2019

SÚMULA: Dispõe sobre a regularização de construções já existentes que estão em desacordo com a legislação em vigor.

O Prefeito do Município da Lapa, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, apresenta à consideração da Câmara Municipal o seguinte Projeto Lei:

Art. 1º - Fica o Município da Lapa autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas iniciadas e/ou executadas anteriormente à data de publicação da presente Lei, edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos em Lei, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, obedecidas as regras desta Lei.

Art. 2º - Para a regularização prevista nesta Lei, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas em Lei, sem óbice à exigência de cumprimento de medidas mitigatórias.

Parágrafo Único - Para efeitos do que trata esta Lei, considera-se:

I - construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/F5CDEF21B5C594

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

II - construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença; e

III - construção clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município.

Art. 3º - Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - apresentarem irregularidades não previstas nesta Lei;

II - estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos;

III - estejam localizadas a uma distância inferior a quinze metros de cada lado, desde a borda da calha do leito regular de lagos, rios e córregos, naturais e ou artificiais, existentes na área urbana, independentemente de terem sofrido ou não alteração em seus cursos d'água, através de intervenção humana.

IV - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição;

V - causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;

VI - desrespeite o Zoneamento estabelecido para área onde está situada a edificação;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03-03:00
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/95CDEF21B5C894

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

VII - tenha sido apenas concluída a fundação;

§ 1º - Todas as obras irregulares ou clandestinas que, por suas características construtivas, resultem em comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos de baixo custo e fácil demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

§ 2º - As características construtivas de que trata o § 1º do *caput* serão determinadas através de laudo técnico elaborado pela comissão técnica composta por servidores do quadro efetivo do Município ou, na ausência de algum dos membros, por outro nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 3º - Caberá ao Secretário de Obras, após a elaboração do laudo técnico, determinar a regularização originada da aplicação desta Lei.

Art. 4º - São apenas passíveis de regularização, com base nesta Lei, as edificações que possuírem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - recuos;

II - afastamentos;

III - taxa de ocupação;

IV - coeficiente de aproveitamento;

V - projeção de sacadas e pavimentos sobre recuo e logradouro público;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://C.ATENDE.NET/P5CDEF21B5C694

Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

VI - número de vagas de estacionamento disponibilizadas inferior à exigida;

VII - número de pavimentos;

VIII – estejam localizadas a uma distância igual e ou superior a quinze metros de cada lado, desde a borda da calha do leito regular de lagos, rios e córregos, naturais e ou artificiais, existentes na área urbana, independentemente de terem sofrido ou não alteração em seus cursos d'água, através de intervenção humana.

§ 1º - Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e de fundos, o proprietário deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, onde estes, seus herdeiros e/ou sucessores e futuros compradores não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer responsabilização futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação.

§ 2º - Quando a regularização tratar de recuo e projeção de sacada ou pavimento sobre recuo e logradouro público, o proprietário do imóvel deverá firmar termo de compromisso com o Poder Público Municipal, pelo qual se compromete a demolir a parte edificada sobre o recuo e logradouro público, quando solicitado pelo Município, abstendo-se da indenização da parte da obra construída irregularmente, mesmo que paga a multa correspondente para a regularização prevista nesta Lei.

Art. 5º - A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação pelo proprietário ou responsável pelo imóvel dos seguintes documentos:

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://C.ATENDE.NET/F5CDEF21B5C694

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

I - requerimento do interessado contendo:

a) qualificação do requerente e localização da construção irregular;

b) solicitação de vistoria prévia, alinhamento e regularização da obra edificada;

II - cópia da Notificação emitida por fiscal de obras e posturas do Município, quando houver;

III - comprovante de que a construção foi iniciada e/ou concluída anteriormente à vigência da presente Lei, não sendo aceitos comprovantes de luz e água do tipo provisória para os casos de obras em execução;

IV - declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;

V - cópia de documento que indique a titularidade do imóvel, tais como matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis e/ou Contrato de Compra e Venda ou Termo de Doação;

VI - certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;

VII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente à regularização da obra, com laudo técnico, informando as condições da edificação;

VIII - projeto arquitetônico da edificação, constando:

a) planta de situação;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://C.ATENDE.NET/P5CDEF2'B5C894

Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

b) planta de localização contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e planilha de áreas da mesma;

c) planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

d) para edificações que não sejam unifamiliares, dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

e) no selo de identificação de cada prancha: "REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI"; e

f) para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o estipulado Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, relativo ao projeto de prevenção contra incêndio junto ao Corpo de Bombeiros;

IX - comprovante dos recolhimentos das taxas exigidas quando da aprovação de projetos e concessão de licença, bem como da multa correspondente à regularização da obra, prevista nesta Lei; e

X - anuência da sociedade condominial, quando for o caso.

§ 1º - Constatadas, a qualquer tempo, divergências nas informações ou discrepância nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-los ou a prestar esclarecimentos no prazo de trinta (30) dias, sob pena de ser indeferido seu pedido e aplicadas as sanções cabíveis.

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03-03:00
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/F5CDEF21B5C894

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

§ 2º - A expedição do Habite-se ficará condicionada à apresentação da aprovação do Corpo de Bombeiros e/ou Licenciamento Ambiental, expedido pelos órgãos competentes, quando exigidos em função das características e uso da edificação.

Art. 6º - As regularizações, para qualquer tipo de edificação, que dizem respeito às hipóteses previstas no art. 5º, somente serão efetivadas mediante o pagamento de multa, conforme estabelecido nesta lei.

Parágrafo único - O Poder Público emitirá multa única sobre a área a regularizar, a saber, sobre toda a Edificação, calculada por metro quadrado.

Art. 7º - O Poder Público emitirá o valor da multa sobre a área a regularizar, calculada pela seguinte fórmula:

I - Em razão do aumento do potencial construtivo com o acréscimo no índice da Taxa da Ocupação (TO): Multa de 10 (dez) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro quadrado edificado a mais do que o permitido para o uso e a zona em que situa;

II - Em razão de aumento do potencial construtivo com o acréscimo no índice do Coeficiente de Aproveitamento do Lote ou Gabarito: Multa de 10 (dez) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro quadrado edificado a mais do que o permitido para o uso e a zona em que se situa;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03-00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://C.ATENDE.NET/P5CDEF21B5C594

Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57
PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA

III - Em razão de redução de recuo frontal:

a) Até 4,00 (quatro metros): Multa de 20 (vinte) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro quadrado a mais edificado sobre o recuo frontal oficial;

b) Até 3,00 (três metros): Multa de 50 (cinquenta) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro quadrado a mais edificado sobre o recuo frontal oficial;

c) Até 2,00 (dois metros): Multa de 80 (oitenta) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro quadrado a mais edificado sobre o recuo frontal oficial;

IV – Em razão de redução de afastamento lateral, de fundos e acrescidos a distância entre edificações em até 50% (cinquenta por cento) do exigido para o uso e a zona em que se situam: Multa de 80 (oitenta) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro quadrado a mais edificado sobre o afastamento;

V- Em razão de edificação sobre as divisas laterais e/ou fundos:

a) Multa de 50 (cinquenta) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro linear edificado a mais sobre a divisa, para os usos permitidos;

b) Multa de 80 (oitenta) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por metro linear edificado a mais sobre a divisa, para os usos não permitidos;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATEHDE.NET/P5CDEF21B5C694

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

c) Multa de 100 (cem) VRMs (Valor de Referência Municipal)) por área a mais edificada sobre os afastamentos laterais e/ou de fundos para a edificação de terceiro piso sobre a divisa.

§ 1º - No caso de imóveis com mais de um pavimento, o valor da multa referente ao desrespeito ao recuo frontal e aos afastamentos laterais e de fundos será multiplicado pelo número de pavimentos construídos.

§ 2º - Quando a edificação apresentar irregularidades distintas, deverá ser aplicada uma multa para cada caso.

Art. 8º - Quando da impossibilidade da quitação imediata da multa estabelecida por esta Lei, fica a critério do executivo, regulamentar a forma de parcelamento da mesma.

Parágrafo único - A regularização do imóvel somente se dará após a quitação total do parcelamento, concedendo ao requerente, durante o período do parcelamento, o alvará provisório para sua atividade comercial, serviços e para uso residencial.

Art. 9º - As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei, poderão ser extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais, emolumentos e honorários advocatícios.

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/P6CDEF21B5C694

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

Art. 10 - As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação vigente.

Art. 11 - A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

Art. 12 - O Poder Público poderá negar a legalização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

Art. 13 - A presente Lei exime o Município da Lapa de toda e qualquer responsabilidade no tocante a quaisquer direitos a propriedade de imóvel, posse ou domínio útil, a qualquer título, inclusive por acessão física.

Art. 14 - Os interessados ficarão isentos do pagamento da multa para regularização da construção quando:

I - o interessado for ex-combatente;

II - o interessado possuir renda de até dois salários mínimos;

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40-03:00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/P5CDEF21B5C594

Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
PREFEITURA 17/05/2019 14:40:57

III - o imóvel possuir área construída de até 70,00 m² (setenta metros quadrados), destinado exclusivamente à residência unifamiliar, edificada em terrenos de até 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 1º - A isenção prevista nos incisos I e II do *caput* será solicitada em requerimento escrito, instruído com as provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão.

§ 2º - Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher a multa devida, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da decisão.

Art. 15 - Esta Lei terá validade de quinze (15) meses, contados da data da sua publicação, cessando seus benefícios após esse prazo.

Art. 16 - Os recursos provenientes das multas previstas nesta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 17 - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município da Lapa.

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03 -03:00
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATEDE.NET.BR/CDEF21B5C634

PREFEITURA
Assinado digitalmente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

Art. 18 - As construções de que trata esta Lei estarão isentas do pagamento de multas anteriormente aplicadas, após o efetivo pagamento dos valores calculados por esta lei.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura do município da Lapa, em 17 de Maio de 2019.

Paulo César Fiates Furiati
Prefeito do município da Lapa

Documento eletrônico datado e assinado por Paulo Cesar Fiates Furiati, prefeito do município da Lapa, na forma do decreto nº 24043, de 01 de abril de 2019

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/P5CDEF21B5C694

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 048, DE 17 DE MAIO DE 2019

Senhor Presidente, Senhores Vereadores:

O presente projeto de Lei tem por objetivo regularizar as obras iniciadas ou concluídas até de publicação da lei, que venha a ser aprovada e sancionada, que se encontram em desacordo com o Plano Diretor do Município, Código de Obras ou outra lei municipal, poderão ser regularizadas desde que as irregularidades da obra não venham a comprometer a segurança, o sossego e a saúde do proprietário ou da vizinhança".

O motivo do projeto de Lei justifica-se pela quantidade de Obras antigas sem Alvará de Licença para Construção, CVCO (Certificado de Vistoria e Conclusão da Obra e Habite-se, não podendo serem regularizadas com os Parâmetros do Plano Diretor do ano de 2003 e suas alterações.

O Projeto de lei estabelece critérios e parâmetros para os proprietários de imóveis que desejam regularizar edificações de forma simplificada, contudo, sem isenção do pagamento das taxas e tributos incidentes sobre os mesmos, com exceção para casos especiais previstos no art. 14. As novas regras são voltadas especialmente para a população de baixa renda e permitirão que algumas obras, hoje consideradas irregulares, possam ser averbadas nos registros imobiliários.

O projeto mantém o foco na manutenção da paisagem urbana e, com parâmetros muito rigorosos, aproxima a cidade à sua realidade, pois os critérios e parâmetros estabelecidos foram identificados em um intenso trabalho de pesquisa e monitoramento feito pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Planejamento e Transporte e levam em conta as características de cada região da cidade.

Assinado digitalmente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
PREFEITURA 17/05/2019 14:40:57

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03-03:00
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://CATENDE.NET/P/5CDEF21B5C694

A regularização da edificação será feita dependendo da característica, localização, porte e número de parâmetros do imóvel que se encontrarem em desacordo com a legislação.

Os recursos arrecadados em decorrência de regularização serão empregados em programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária; de promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural; no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana; na criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes; e na implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Contando com vossa qualificada análise e ciente do intuito de cooperação, aguardo a aprovação deste pleito.

Edifício da Prefeitura do município da Lapa, em 17 de Maio de 2019.

Paulo Cesar Fiates Furiati
Prefeito do município da Lapa

Documento eletrônico datado e assinado por Paulo Cesar Fiates Furiati, prefeito do município da Lapa, na forma do decreto nº 24043, de 01 de abril de 2019

ESTE É UM DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/05/2019 14:40:03 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE HTTPS://C ATENDE.NET/P:CDEF21B6C694

PREFEITURA
Assinado digitamente por:
PAULO CESAR FIATES FURIATI
200.849.439-04
17/05/2019 14:40:57