



Projeto de Lei Complementar 001/2023

**“DISPÕE SOBRE O PROGRAMA
REGULARIZATAMANDARÉ E A
REGULAMENTAÇÃO PARA
REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
EXISTENTES NO MUNICÍPIO DE
ALMIRANTE TAMANDARÉ E DA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Considerando as disposições da Lei Complementar nº 077/2018 que institui o Plano Diretor Municipal e estabelecem objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de Planejamento no Município de Almirante Tamandaré e demais leis complementares que compõe o Plano Diretor: Lei Complementar nº 078/2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, Lei Complementar nº 079/2018 que define o Perímetro Urbano, Lei Complementar nº 080/2018 que dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo Urbano, sobre remembramento e Condomínios Horizontais; Lei Complementar nº 078/2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, Lei Complementar nº 083/2018 e 082/2018 que dispõe sobre o Sistema Viário e Leis Complementares nº 083/2018 e 092/2019 que dispõe sobre o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo; Considerando o Código de Obras e Edificações do Município de Almirante Tamandaré, no Título VIII – Da Regularização das Edificações Existentes, onde o artigo 294 prevê a regulamentação da regularização de edificações em legislação específica;

Considerando a necessidade de permitir que obras irregulares possam ter seu Alvará de Regularização e Certificado de Regularidade de Obras a fim de serem averbadas junto a matrícula do registro de imóvel, garantindo a legitimidade da construção;



III - que se enquadre na tipologia permitida para o zoneamento em que a mesma estiver inserida ou com deferimento quanto ao uso da edificação por parte da Câmara Técnica de Urbanismo - CTU;

IV - que apresentem condições mínimas de salubridade, segurança, higiene e estética, conforme legislação municipal.

CAPÍTULO II - DOS IMPEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 4º Não serão passíveis de regularização para efeito desta Lei as edificações que se enquadrem em um ou mais dos seguintes itens:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, em condição de invasão ou que avancem sobre eles.

II - as edificações implantadas sobre faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente, diretrizes de arruamentos, alargamentos do sistema viários e outras restrições urbanísticas e ambientais

III - que possuam menos de 20% (vinte por cento) da área legalmente exigida de área permeável. Sobre o Aquífero Karst a taxa permeável passa a ser de 25% (vinte e cinco por cento).

IV - que não se enquadre na tipologia permitida para o zoneamento em que a mesma estiver inserida.

V - que estejam localizadas nas faixas de domínio da linha de transmissão de energia de alta tensão e faixa de domínio de rodovias e ferrovias, bem como não respeitem suas faixas não edificáveis;

VI - que estejam situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco. Parágrafo único. Não serão amparadas pela presente Lei as construções em andamento e embargadas pelo Município que não atendam o Código de Obras, durante o período de vigência desta Lei.

CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art.5º O proprietário ou o profissional responsável deverá instruir o pedido de regularização através do serviço de Protocolo da Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré com os seguintes documentos:



- I - Requerimento e Termo de Responsabilidade (Anexo 01), devidamente preenchido e assinado pelo(s) proprietário(s) ou seu procurador, e responsável técnico - com firmas reconhecidas;
- II - procuração com firma reconhecida do proprietário ou do responsável técnico, caso seja representado por terceiros;
- III - cópia da matrícula de registro do imóvel atualizado, ou documento que comprove a titularidade do imóvel.
- IV - Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- V - Consulta de Uso e Ocupação do Solo - Guia Amarela.
- VI - Cópia de R.G e C.P.F. do(s) proprietário(s) ou representante legal;
- VII - Contrato Social, documento comprobatório do representante legal (se for o caso) e Certidão Simplificada da Junta Comercial;
- VIII - 3 (três) vias do Projeto Arquitetônico Simplificado, conforme modelo Anexo 02 desta Lei, elaborado por profissional técnico habilitado e devidamente cadastrado neste Município;
- IX - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica de regularização de obra, constando atestado comprobatório de existência de edificação, a descrição de idade da edificação, expressa no corpo da correspondente ART/ RRT.
- X - Cópia do Certificado Municipal de Cadastro do Responsável Técnico - Autor do projeto arquitetônico e executor junto ao Município;
- XI - Vistoria Técnica Operacional - VTO emitida pela Sanepar quanto à rede coletora de esgoto, nos casos em que o lote seja atendido por rede pública coletora de esgoto;
- XII - Laudo Técnico de Vistoria e Relatório Fotográfico (com a devida ART/RRT) atestando condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, conforme modelo padrão - Anexo 03 desta Lei;
- XIII - Poderá ser legalizado ou regularizado o edifício público ou privado destinado ao uso coletivo, desde que seja adequado às normas técnicas de acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.



§1º. Para edificações em área de influência do aquífero Karst esta Lei não dispensa a elaboração do Estudo Geológico-Geotécnico do terreno, conforme Anexo 04 da Lei Complementar 092/2019, ficando ao encargo do responsável técnico a análise deste estudo.

§2º Para regularização de qualquer tipo de condomínio em áreas de influência do aquífero Karst é necessária apresentação de Anuência Prévía emitida pela AMEP – Agência de Assuntos Metropolitanos do Estado do Paraná.

§3º Durante a análise técnica a prefeitura poderá solicitar a complementação de informações e apresentação de demais documentos pertinentes que julgue necessário.

§4º A ampliação e legalização de unidades autônomas inseridas em habitação unifamiliar em série, conjunto residencial ou condomínio horizontal, deverão ter a anuência do condomínio.

Art. 6º A análise de projeto para a regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente na sua totalidade, não podendo ocorrer apresentação parcial das edificações.

Parágrafo único: Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regular, esta deve ser evidenciada no Projeto Arquitetônico, inclusive com o número do alvará de construção correspondente.

Art. 7º Não deverá haver alteração da construção durante o procedimento de aprovação da regularização.

Art. 8º Os imóveis, cujas edificações forem regularizadas pela presente Lei e obtiverem Alvará de Regularização e Certificado de Regularidade de Obras, não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei ou ato do Poder Executivo que dispore sobre construção irregular, regularização fundiária e Alvarás de Construção e Habite-se em caráter excepcional.

CAPÍTULO IV - DA ANISTIA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º Os emolumentos para as edificações a serem regularizadas pela presente Lei manter-se-ão os mesmos daquelas edificações em caráter de regularidade.

Art. 10º A anistia onerosa, que propõe esta Lei, dar-se-á mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado sobre a Área de Irregularidade.



Art. 11º Para se chegar à Área de Irregularidade, considera-se a área construída, em metros quadrados, que extrapola os parâmetros urbanísticos máximos para a Zona ou Setor em que o imóvel esteja inserido, tendo o valor por metro quadrado da área de irregularidade multiplicado por 2,5 (dois vírgula cinco) vezes o valor, por metro quadrado, do Alvará de Construção de obra regular.

Art. 12º O cálculo para a cobrança da taxa de Alvará de Regularização se faz somando-se o valor por metro quadrado de obra regular, o valor da anistia onerosa, por metro quadrado, por item extrapolado dos parâmetros urbanísticos, e somando também a taxa de expedição de alvará.

Parágrafo único. Para fins de cálculo de irregularidade, a área permeável não atendida pelos parâmetros mínimos legais será somada à Área de Irregularidade em metros quadrados.

CAPÍTULO V - DA VISTORIA RESPONSÁVEL

Art. 13º Fica instituída por esta Lei a vistoria responsável para fins de Certificado de Regularidade de Obras, que compreende na realização de vistoria da edificação objeto de processos de regularização e legalização, sob total responsabilidade do profissional técnico habilitado e do requerente, não cabendo vistoria in loco por parte do corpo técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo ou Secretaria Municipal de Saúde.

Parágrafo único. O Laudo de Vistoria elaborado por profissional mediante a emissão da anotação ou registro de responsabilidade técnica correspondente à atividade, conforme caput, atestando a conformidade do projeto apresentado com a edificação construída, as condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança, idade da edificação, bem como, atestar a tipologia da construção.

Art. 14º Para efeitos desta Lei deverão ser observadas as condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança, tais como:

- I - banheiro deverá estar totalmente concluído;
- II - nas áreas molhadas, como a cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigida como condição mínima, a conclusão da colocação do piso e revestimento das paredes ou barra impermeável;
- III - alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídos e com acabamento, admitindo-se somente a falta da respectiva pintura;



IV - quando no projeto estiver previsto forro com laje e cobertura sem telhado, será admitida como condição mínima a existência da laje devidamente impermeabilizada;

V - as redes de esgoto sanitário, água e energia elétrica deverão estar interligadas à rede pública, e em perfeita condição de uso, ou de acordo com as normas para a utilização de sistema individual de tratamento de esgoto.

Art. 15º A edificação poderá, por decorrência de diligências, amostras ou denúncias, ser objeto de auditoria e de ações fiscalizatórias, para constatação de possíveis alterações e inconsistências na documentação apresentada, bem como omissões técnicas que, caso constatadas, serão notificadas aos órgãos interessados e aplicadas as sanções cabíveis.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16º Procedida a regularização, todas as multas não pagas relativas às irregularidades da edificação, decorrentes de infração à legislação de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e demais normas urbanísticas municipais, deverão ser quitadas integralmente, sendo vedada a restituição de valores.

Art. 17º Para as edificações regularizadas conforme disposição dessa Lei será emitido o Certificado de Regularidade de Obras.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade de Obras a Certidão de Conclusão de Obras e Habite-se emitidos pela Secretaria de Urbanismo.

Art. 18º Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias por parte do interessado sem a devida justificativa constante no processo o mesmo será indeferido e arquivado.

Art. 19º Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 20º As regras estabelecidas por esta Lei permanecerão válidas por 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta Lei.



Art. 21º Todas as inconsistências, interpretações, aplicabilidade relativo a presente lei, terá relatório da CTU – Câmara Técnica de Urbanismo que fará a deliberação interpretativa e conclusiva da aplicação caso necessário.

Art. 22º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CEZAR MANFRON
Vereador

APROVADO EM PRIMEIRA
POR UNANIMIDADE
SALA DAS SESSÕES, 09/003
Presidente

APROVADO EM SEGUNDA
POR UNANIMIDADE
SALA DAS SESSÕES, 09/003
Presidente

APROVADO EM PRIMEIRA
POR UNANIMIDADE
SALA DAS SESSÕES, 09/003
Presidente

LIDO NO EXPEDIENTE DA SESSÃO DO
DIA 12/06/03
Secretário