

LEI COMPLEMENTAR Nº 73, DE 3 DE JULHO DE 2012

Institui o Programa de Regularização de Edificações – PRE – no Município de São José dos Pinhais e estabelece normas e procedimentos.

Publicada no Jornal Correio Paranaense
Em, 04.07.2012

A Câmara Municipal de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações – PRE, com prazo de duração de 05 (cinco) anos a partir da data de publicação desta Lei Complementar, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização das edificações concluídas e/ou habitadas até a data de cadastramento efetuado pelo Município, através dos Levantamentos Aerofotogramétricos realizados no Município e de Imageamento de Satélite de Alta Resolução Espacial, realizados nos anos de 1989, 1999, 2004 e 2010.

§ 1º O prazo de duração citado no **caput** deste artigo, divide-se em dois períodos:

I - o primeiro com duração até 01 (um) ano antes do prazo final, para protocolo do processo de regularização, onde se encerra o prazo para solicitação dos pedidos; e

II - o segundo período até o último dia de validade do programa, para a finalização do processo de regularização e a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras.

§ 2º O PRE tem prazo definido de duração, sendo que as edificações não regularizadas neste período serão consideradas irregulares por esta municipalidade e só poderão receber Alvará de Construção e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras se atenderem integralmente a Legislação vigente.

Art. 2º Fica constituída a Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações – PRE, a ser instituída através de Decreto Municipal, sendo presidida e coordenada pelo Diretor Geral da Secretaria Municipal de Urbanismo e composta de mais 04 (quatro) membros, com a finalidade de vistoriar, coordenar, executar e julgar os atos necessários à regularização das edificações.

§ 1º Após a emissão do Decreto de instituição da Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações, seus membros terão prazo de 30 (trinta) dias para aprovar o regimento interno da comissão que definirá a forma de funcionamento da mesma.

§ 2º A Comissão será formada por 04 (quatro) técnicos: 01 (um) Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil do Departamento de Planejamento Territorial e Urbano, 01 (um) Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Urbanismo, o Diretor (a) do Departamento de Gestão Urbanística da Secretaria Municipal de Urbanismo ou seu representante e 01 (um) Agente Fiscal da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 3º As edificações a serem regularizadas, construídas em desacordo com os parâmetros e índices urbanísticos do zoneamento no qual esteja localizada, poderão ser objeto de análise e decisão pela Comissão do PRE, mediante requerimento específico feito pelo interessado.

Parágrafo único. O requerimento previsto neste artigo não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, como multas lançadas em Dívida Ativa, devendo as mesmas serem cumpridas pelo suposto infrator enquanto aguarda o parecer final da Comissão Especial do PRE.

Art.4º A Comissão do PRE, após análise do requerimento, emitirá um parecer técnico onde identificará a situação da edificação face à legislação urbanística municipal, bem como a existência de ações fiscais efetivadas pelo Município.

Parágrafo único. Após efetuadas as devidas análises citadas no **caput** deste artigo, a Comissão Especial do PRE, irá julgar pelo deferimento ou não do solicitado.

Art.5º Serão indeferidas pelo Município as solicitações de regularizações das edificações 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 - possuírem altura superior às máximas previstas, para a zona onde está inserida, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ou ainda em quaisquer outras limitações dessa natureza, previstas em legislação especial;

III - estiverem invadindo logradouro público ou de terceiros, áreas de preservação ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente;

IV - estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas por legislação municipal, estadual ou federal vigente;

V - proporcionarem riscos comprovados quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;

VI - estiverem em local cuja edificação seja atingida pela diretriz de alargamento de via pública;

VII - estiverem atingindo mais de 30% (trinta por cento), os índices de taxa de ocupação, permeabilização e coeficiente de aproveitamento, excluindo-se edificações localizadas na UTP do Itaquí – Unidade Territorial de Planejamento do Itaquí;

VIII - ultrapassarem o limite de 50% (cinquenta por cento) de taxa de ocupação e 30% (trinta por cento) de taxa de permeabilização, no caso de edificações localizadas na UTP do Itaquí – Unidade Territorial de Planejamento do Itaquí.

Parágrafo único. Poderão ser regularizadas edificações que embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de Alvará de Construção e/ou

Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, por legislação anterior, desde que deferidas pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU.

Art.6º As edificações destinadas às atividades cujo uso seja definido como permissível pela legislação vigente serão objeto de análise prévia pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

Art.7º Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário para que, além das alterações que se fizerem necessárias para se efetivar o processo de regularização, providencie as modificações solicitadas para propiciar a estabilidade, segurança higiene e salubridade.

Parágrafo único. As adaptações necessárias nas edificações para atendimento às normas do PRE serão executadas após a emissão do respectivo Alvará de Regularização.

Art.8º Após parecer favorável da Comissão Especial do PRE, a edificação será considerada regular pelo Município, sendo fornecido o Alvará de Regularização de Obra e posteriormente, após atendidas as solicitações, o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras.

Art.9º Para protocolo da análise da solicitação do processo de regularização o requerente deverá recolher Taxa de protocolo de Análise de Regularização, com o valor de 01 (um) VRM – Valor de Referência do Município.

Art.10. Após a solicitação de regularização de obras, as edificações que não atenderem aos critérios da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal, Código de Obras Municipal, Código de Posturas Municipal, mas que após a análise pela Comissão do PRE se enquadrarem em irregularidades consideradas passíveis de regularização de acordo com esta Lei Complementar, deverão efetuar o pagamento da contrapartida financeira (CP) ao Município, cujo valor será definido por esta Lei Complementar.

§ 1º O pagamento da contrapartida financeira para a regularização será feito sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas já impostas.

§ 2º Nos casos de regularização de edificações localizadas em todo o Município, excetuando-se a UTP do Itaqui – Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, o valor da Contrapartida Financeira (CP) será depositado junto ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 3º Nos casos de regularização de edificações localizadas na UTP do Itaqui – Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, o valor da Contrapartida Financeira (CP) será depositado junto ao Fundo Municipal do Meio Ambiente.

§ 4º Os valores depositados junto ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, referente ao valor da contrapartida financeira deverá ser obrigatoriamente revertido em investimentos nas áreas de restrição à ocupação, definidas na UTP do Itaqui.

Art.11. As irregularidades passíveis de análise pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações – PRE – serão graduadas em gravidades e irão definir o montante da contrapartida financeira, tendo a seguinte classificação:

I - Gravidade I: Irregularidades que descumprirem o Código de Obras Municipal, em relação às áreas mínimas dos compartimentos ou área de iluminação ou ventilação;

II - Gravidade II: Irregularidades que ultrapassem um dos índices urbanísticos (taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilização e/ou coeficiente de aproveitamento) em até no máximo 30% (trinta por cento);

III - Gravidade III: Irregularidades que não atenderem os afastamentos laterais e de fundos mínimos definidos em legislação vigente, desde que não haja aberturas;

IV - Gravidade IV: Irregularidades que ultrapassem em até no máximo 30% (trinta por cento) mais de um dos índices urbanísticos (taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilização e/ou coeficiente de aproveitamento);

V - Gravidade V: Irregularidades que não atenderem o recuo mínimo definido em legislação, desde que não haja atingimento da edificação por diretriz viária, definida na Lei Complementar de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário do Município.

VI - Gravidade VI: Irregularidades em que haja descumprimento de duas ou mais gravidades acima descritas.

§ 1º As edificações a serem regularizadas deverão atender além do Código Civil Brasileiro, demais legislações pertinentes, tais como Código Florestal Brasileiro, Normas de Prevenção de Incêndio do Corpo de Bombeiros e demais legislação pertinente.

§ 2º Entende-se para efeito desta Lei Complementar, área a ser regularizada, como sendo:

I - a área que excede os índices urbanísticos do zoneamento onde está inserido;

II - a área calculada dos compartimentos que não atendem à legislação vigente, no que diz respeito a área mínima dos mesmos;

III - a área necessária para o número de vagas, no caso de regularização de área de estacionamento.

§ 3º O cálculo das áreas regularizáveis será efetuado pela Comissão Especial do PRE, após protocolo da solicitação de regularização.

Art.12. ~~A contrapartida financeira (CP) a que se refere o artigo anterior terá os valores definidos de acordo com a tabela abaixo:~~

I - Para Habitação Unifamiliar:

Gravidade I:

~~$CP = \text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,2\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}$~~

Gravidade II:

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,4\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~Gravidade III:~~

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,6\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade IV:

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,8\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade V:

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 1,0\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~II – Para Demais Habitações:~~

~~Gravidade I:~~

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,25\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~Gravidade II:~~

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,45\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~Gravidade III:~~

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,65\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~Gravidade IV:~~

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,85\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~Gravidade V:~~

$$\text{CP} = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 1,1\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

~~III – Para Edificações Comerciais e de Serviços:~~

Gravidade I:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,3\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade II:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,5\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade III:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,7\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade IV:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,9\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade V:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 1,1\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

IV— Para Edificações Industriais:

Gravidade I:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,4\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade II:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,6\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade III:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 0,8\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade IV:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 1,0\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Gravidade V:

$$CP = \frac{\text{Valor Venal do Terreno} + \text{Valor Venal da Construção} \times 1,2\% \text{ VRM} \times \text{área a ser regularizada}}{2}$$

Art. 12. A contrapartida financeira (CP) a que se refere o artigo anterior terá os valores definidos de acordo com a Tabela abaixo:

I - Para Habitação Unifamiliar:

Gravidade I:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,2% do VRM x área a ser regularizada

2

Gravidade II:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,4% do VRM x área a ser regularizada

2

Gravidade III:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,6% do VRM x área a ser regularizada

2

Gravidade IV:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,8% do VRM x área a ser regularizada

2

Gravidade V:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 1,0% do VRM x área a ser regularizada

2

II – Para demais habitações:

Gravidade I:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,25% do VRM x área a ser regularizada

2

Gravidade II:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,45% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade III:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,65% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade IV:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,85% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade V:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 1,1% do VRM x área a serregularizada

2

III – Para Edificações Comerciais e de Serviços:

Gravidade I:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,3% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade II:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,5% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade III:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,7% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade IV:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,9% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade V:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 1,1% do VRM x área a serregularizada

2

IV – Para Edificações Industriais:

Gravidade I:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,4% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade II:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,6% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade III:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 0,8% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade IV:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 1,0% do VRM x área a serregularizada

2

Gravidade V:

CP = (Valor Venal do m² do Terreno + Valor Venal do m² da Construção) x 1,2% do VRM x área a serregularizada

(Redação dada pela Lei Complementar nº 75, de 03.10.2012)

§ 1º A contrapartida financeira será baseada no valor venal do metro quadrado da edificação e do valor do metro quadrado do lote, apurado pelos critérios da planta genérica de valores imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, aplicado sobre a totalidade da área irregularmente construída.

§ 2º Os requerimentos em condições de aprovação terão sua área edificada cadastradas ou recadastradas junto ao IPTU, para que o valor venal a ser considerado na legislação seja atualizado.

§ 3º Nos casos em que fique comprovado que houve resistência ou desobediência às ações da fiscalização, os valores da contrapartida financeira serão acrescidos de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das possíveis ações civis e criminais decorrentes dos atos ilícitos ou infrações a legislação municipal praticados pelo proprietário e/ou responsável técnico pela edificação.

§ 4º É considerada resistência ou desobediência, para efeito desta Lei Complementar, o ato de não cumprir notificação efetuada por fiscalização da Prefeitura Municipal efetuada anteriormente.

§ 5º O valor da contrapartida financeira poderá ser parcelado em máximo de 10 (dez) parcelas, devendo a primeira parcela ser recolhida para a emissão do Alvará de Regularização.

§ 6º As parcelas referentes ao descrito no parágrafo anterior deverão ser pagas na data do vencimento, débitos vencidos serão encaminhados à dívida ativa.

Art.13. Para o cálculo do valor final da Contrapartida Financeira (VCP), serão utilizados índices estipulados de acordo com a idade da edificação, comprovada através de aerofotocarta e/ou levantamento planialtimétrico cadastral oficial do Município e/ou de Imageamento por Satélite do Município, conforme tabela abaixo:

I - Edificações construídas até 1989	- Fator multiplicador=0,1
II - Edificações construídas entre 1990 e 1999	- Fator multiplicador=0,3
III - Edificações construídas entre 2000 e 2004	- Fator multiplicador=0,5
IV – Edificações construídas entre 2004 e 2010	– Fator multiplicador = 0,7. (Inciso acrescentado pela Lei Complementar nº 75, de 03.10.2012)

Portanto: Valor Final da CPF= Valor CP x Fator Multiplicador

Art.14. Ficam isentos do pagamento da contrapartida financeira, prevista no artigo anterior, as edificações para equipamento de uso público, definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, bem como edificações de qualquer área que não apresentem

nenhum descumprimento à legislação vigente, desde comprovadamente edificadas até o ano de 2010.

§ 1º As edificações para habitação unifamiliar popular e comércio e serviço de pequeno porte comprovadamente edificadas até o ano de 2010, que não apresentem nenhum descumprimento à legislação vigente, serão isentas do pagamento da contrapartida financeira.

§ 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se habitação unifamiliar popular a edificação destinada ao uso do proprietário com área total não excedente a 70,00m² (setenta metros quadrados), com 01 (um) pavimento, que não faça parte de agrupamento.

§ 3º Considera-se comércio de pequeno porte a edificação com área total inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados), com 01 (um) pavimento, que não faça parte de conjunto comercial.

Art.15. Todas as edificações a serem regularizadas, deverão ter Responsáveis Técnicos pela execução dos projetos e execução das obras, devendo, conseqüentemente, apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T) – CREA/Pr ou Relatório de Responsabilidade Técnica (R.R.T) – CAU/PR.

Parágrafo único. Ficam isentas da apresentação de Responsáveis técnicos, bem como da apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T) – CREA/Pr., ou Relatório de Responsabilidade Técnica (R.R.T) – CAU/PR., as obras citadas no artigo anterior, desde que participem de Convênio a ser firmado entre o Município de São José dos Pinhais, Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Pinhais e Crea/Pr.

Art.16. Das decisões da Comissão Especial do PRE, relativas a esta Lei Complementar, caberá recurso, no prazo de até 30 (trinta) dias após o julgamento, através de requerimento próprio à Comissão Especial do Programa de Regularização 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 da Comissão Especial do PRE.

Art.17. Nas edificações cuja irregularidade seja a falta de vagas de estacionamento exigidas pela legislação em vigor, poderão ter sua contrapartida reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que estas vagas solicitadas estejam disponibilizadas em terreno contíguo ou não, distante de no máximo 150,00 m (cento e cinquenta metros) da edificação objeto da regularização.

Parágrafo único. A utilização deste local de estacionamento deverá ser averbada no Registro de Imóveis, bem como informada no Certificado de Conclusão de Obras (CVCO), comprovando a indisponibilidade deste local para outras ocupações.

Art.18. 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.

Art.19. Esta Lei Complementar não se aplica para regularização de parcelamento do solo.

Art.20. Casos omissos e conflitantes desta Lei Complementar serão analisados pela Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações.

Art. 21. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, respeitado o prazo previsto na alínea “c” do inciso III do art. 150 da Constituição Federal.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José dos Pinhais, 3 de julho de 2012.

Ivan Rodrigues
Prefeito Municipal

Luis Afonso Ferreira da Cruz Scarpin
Secretário Municipal de Urbanismo