

LEI COMPLEMENTAR Nº 111/2023

“Dispõe sobre o Programa Regulariza Tamandaré e a regulamentação para regularização das edificações existentes no Município de Almirante Tamandaré e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, no uso das prerrogativas legais, e de acordo com o que estabelece o Art. 69, IV e VIII da Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a criar o programa **REGULARIZA TAMANDARÉ**, programa este que possibilita a regularização das construções de uso residencial, não residencial e uso misto, construídas ilegalmente ou em desacordo com a legislação vigente até a data de publicação da presente Lei.

§ 1º - Para a presente Lei, considera-se uso misto a edificação constituída por dois ou mais usos distintos, sejam eles: residencial, comercial, industrial, de prestação de serviços e institucional, situados em um mesmo imóvel.

Art. 2º - As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com Lei Complementar nº 077/2018 que institui o Plano Diretor Municipal, da Lei Complementar nº 078/2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, Leis Complementares nº 083/2018 e 092/2019 que dispõe sobre o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Decretos Municipais, serão passíveis de ter seus projetos aprovados, para fins de Certificado de Regularidade de Obras, desde que atendam aos parâmetros desta Lei, obedecendo ao seguinte:

§ 1º - É considerada irregular toda edificação, construída, reformada ou ampliada em desconformidade com o projeto aprovado, bem como a que foi edificada sem projeto aprovado ou em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei considera-se construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas, cobertura executada, com vedações e instalações hidráulicas e elétricas concluídas até a data da presente publicação.

Art. 3º - O Município de Almirante Tamandaré, fica autorizado a regularizar as edificações e sua tipologia de uso, desde que atendidas as seguintes condições cumulativamente:

I - que tenham sido concluídas, com laje ou telhado, identificado em imagem de satélite do Município, veiculada até a data de publicação desta Lei;

II - que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Capítulo V da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro);

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 Prévia 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 dispor 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. 10° - 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. 11 - 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. 12 - 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. 13 - 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. 14 - 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. 15 - A edificação poderá, por decorrência de diligências, amostragens 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. 16 - 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. 17 - Para as edificações regularizadas conforme disposição desta 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. 18 - 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. 19 - Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

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

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

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ-PR, em 16 de outubro de 2023.

GERSON COLODEL
Prefeito Municipal

ANEXO 1

REQUERIMENTO / TERMO DE RESPONSABILIDADE

Na condição de proprietário, solicito a legalização de uma edificação de minha propriedade, de acordo com as disposições do PROGRAMA REGULARIZA TAMANDARÉ no Município de Almirante Tamandaré.

Proprietário	
Nome	CPF/CNPJ
E-mail	Telefone
Demais Proprietários e/ou Representante legal	
Nome	CPF/CNPJ
Responsável Técnico	
Nome	Título profissional - CREA/CAU
E-mail	Telefone

Dados do Imóvel

Lote	Ind. Cadast.		
Quadra	Ind. Fiscal		
Loteamento	CEP		
Endereço	Bairro		
Situação	<input type="checkbox"/> Construir	<input type="checkbox"/> Reformar *	<input type="checkbox"/> Ampliar *
Área (subsolo)	m ²	m ²	m ²
Área (Pavimento 01 - térreo)	m ²	m ²	m ²
Área (Pavimento 02)	m ²	m ²	m ²
Área (Pavimento 03)	m ²	m ²	m ²
Área (Pavimento 04)	m ²	m ²	m ²
Área (Total)	m²	m²	m²
Idade da edificação:			
Tipo de uso:			
Vegetação / Hidrografia	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
Esgoto	<input type="checkbox"/> Rede pública	<input type="checkbox"/> Sistema Individual	

*Em caso de reforma / ampliação apresentar Alvará de construção e Conclusão de Obras.

** Respeitar a altura máxima (Pavimentos), conforme estabelecido na Lei 083/2018.

Parâmetros urbanísticos

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			
Permitido p/ zoneamento	Construído	Excedente	Excedente m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO			
Permitido p/ zoneamento	Construído	Excedente	Excedente m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE			
Permitido p/ zoneamento	Construído	Excedente	Excedente m ²
RECUO FRONTAL			
Obrigatório	Área edificada sobre o Recuo Frontal (m ²)		

Na condição de proprietário e responsável pelo projeto de regularização, **DECLARAMOS**, para os devidos fins de direito, inclusive nas esferas civil e penal, que:

- I. A edificação se encontra apta para a regularização, não se encontra em situação de interesse público, não está implantada sobre faixa não edificável, área de preservação permanente, diretrizes de arruamentos, alargamentos do sistema viário e outras restrições urbanísticas e ambientais;
- II. Nos zoneamentos inseridos sobre o Aquífero Karst, fica exigida a elaboração do laudo geológico-geotécnico, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado. Conforme anexo 04 – (Lei Complementar 083/2018 e Lei Complementar 092/2019).
- III. A edificação encontra-se de acordo com a NBR 9050/2020, que dispõe sobre a norma de acessibilidade, inclusive calçadas e passeios públicos.
- IV. A edificação deverá obter as anuências de órgãos competentes para a efetivação da regularização;
- V. Deverão ser atendidas possíveis exigências do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e órgãos ambientais.
- VI. A drenagem deve estar em conformidade com a Lei municipal 865/2001.
- VII. As informações constantes no presente processo são verdadeiras e autênticas e fico ciente através deste documento que a falsidade desta declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, e passível de apuração na forma da Lei, bem como denúncia ao órgão de classe profissional, inclusive com relação as dimensões da edificação e do lote e idade da construção.

Almirante Tamandaré, _____ de _____ de _____.

Proprietário

Responsável Técnico

(DATAR, ASSINAR E RECONHECER FIRMA)

ANEXO 2

MODELO DE LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ORIENTAÇÕES PRELIMINARES:

- Este laudo deverá relatar precisamente as condições de cada ambiente, observando principalmente as condições de acabamentos, lajes quanto a infiltrações e impermeabilização, telhado, as paredes quanto ao acabamento, patologias, infiltrações, trincas e/ou fissuras, e todos os demais itens que se fizerem necessários (não ilustrar moradores ou demais pessoas).
- Informar quanto às condições da calçada, e eventual existência de beirais, marquises, declividades do terreno, implantação da edificação no mesmo, cota da edificação e altura do imóvel, destinação do esgoto, e outros itens que julgar necessário.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

- O documento e as fotografias deverão estar datados, para a segurança do profissional no caso de alterações não acompanhadas pelo mesmo.
- O relatório fotográfico será composto por imagens coloridas, nítidas e sem distorções do imóvel, internas e externas, capturadas no período diurno, de todos os ambientes:
- O relatório fotográfico deverá ser composto dos seguintes itens:
 1. Croqui indicativo de onde as fotos foram tiradas;
 2. Fotos externas das fachadas (frente e fundos) que demonstrem a altura da obra / nº de pavimentos;
 3. Passeio público concluído, com acessibilidade adequada e sem degraus/rampas com os lotes vizinhos;
 4. Recuo frontal e alinhamento predial;
 5. Número predial oficial fixado em local visível na fachada;
 6. Fotos internas dos ambientes demonstrando que a obra está concluída e em condições de uso;
 7. Acessibilidade ao interior do imóvel e da edificação (para os casos em que o alvará exija acessibilidade).
 8. Acesso de pedestres e veículos junto ao lote (fotos de rampas, plataformas elevatórias, entre outros).
 9. Outras fotos relevantes.



MODELO DE LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Proprietário			
Nome:		CPF/CNPJ:	
Endereço:		E-mail e telefone:	
Responsável Técnico			
Nome:		CREA/CAU N°:	
Endereço:		E-mail e telefone:	
Dados da edificação			
Lote		Indicação cadastral	
Quadra		Indicação fiscal	
Loteamento		CEP	
Endereço		Bairro	

Uso atual:	Idade da edificação:
<input type="checkbox"/> Residencial	Nº de pavimentos:
<input type="checkbox"/> Comercial e Serviço	Nº de banheiros:
<input type="checkbox"/> Institucional	Nº de dormitórios:
<input type="checkbox"/> Industrial	Área total construída:
<input type="checkbox"/> Outro Especificar:	Rede coletora de esgoto: <input type="checkbox"/> Sistema de tratamento de esgoto independente (de acordo com as normas vigentes) <input type="checkbox"/> Rede coletora de esgoto na via e VTO – Vistoria Técnica Operacional (emitido pela Sanepar – anexo)

O imóvel, objeto deste Laudo, encontra-se EM CONDIÇÕES MÍNIMAS DE HABITALIDADE, HIGIENE e SEGURANÇA. Nestas circunstâncias, considero o imóvel APTO ao uso a que se destina atualmente.

As informações constantes na presente vistoria e nas peças técnicas apresentadas (inclusive com relação às dimensões da edificação e do lote, a idade da construção e seu estado de conservação) são verdadeiras e autênticas e ficamos cientes através deste documento que a falsidade das informações apresentadas configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, e passível de apuração na forma da lei, bem como a denúncia ao órgão de classe profissional.

Almirante Tamandaré, ____ de _____ de _____.

Responsável Técnico - CREA/CAU n°

